



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Droskhästen 13

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|  |              |
|--|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> ..... | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....  | s. 1         |
| Giltighet .....  | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b> .....                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning</b> .....                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning</b> .....                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b> .....                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter</b> .....                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter</b> .....                               | <b>s. 17</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-06-30 och nuvarande stadgar registrerades 2022-09-28 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Droskhästen 13       | 1999    | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929-1930 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 30 bostadsrätter om totalt 1 437 kvm och 3 lokaler om 250 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 687 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Carl Ljunggren       | Ledamot    |
| Nils Fredrik Karlén  | Ledamot    |
| Christoffer Grönberg | Ordförande |
| Staffan Virke        | Suppleant  |

### Valberedning

Leilani Nordin

### Firmateckning

Firman tecknas två i föreningen av ledamöterna

## Revisorer

Lena Isik Auktoriserad revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2041.

Underhållsplanen uppdaterades 2026.

## Utförda historiska underhåll

- 2020** ● Träd borttaget från innergård  
Byte av elmätare  
Byte av värmepump  
Spolning av avsats samt hängrännor på framsidan
- 2021** ● Fönsterrenovering - utvändig, fönster och fönsterbågar  
Installation av nya torktumlare - i gemensam tvättstuga  
Balkonger till gårdsidan - pågående 2021-12-31
- 2021-2022** ● Fasadrenovering mot gård  
Fönsterrenovering
- 2023** ● Stamspolning
- 2025** ● OVK Besiktning

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen har under 2025 amorterat 22 000 kr på sina lån.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 38 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 34 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal  | 2025       | 2024       | 2023       | 2022       |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 730 057  | 1 680 331  | 1 643 488  | 1 549 097  |
| Resultat efter fin. poster                         | 4 756      | -69 551    | 39 337     | -2 571 473 |
| Soliditet (%)                                      | 53         | 53         | 52         | 52         |
| Yttre fond   | 619 875    | 412 032    | 213 249    | 1 666 019  |
| Taxeringsvärde                                     | 69 281 000 | 71 083 000 | 71 083 000 | 71 083 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 655        | 654        | 654        | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 39,7       | 49,7       | 51,2       | -          |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 8 296      | 8 312      | 8 642      | 8 669      |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 6 506      | 6 519      | 6 777      | 6 798      |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 443        | 85         | 158        | 57         |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 37         | 42         | 43         | 60         |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 164        | 195        | 154        | 160        |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 59         | 58         | 40         | 32         |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 260        | 295        | 237        | 253        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 1,83       | 1,95       | 1,60       | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 12,66      | 12,71      | 13,21      | -          |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2024-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2025-12-31        |
|--------------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 11 009 748        | -  | -                               | 11 009 748        |
| Upplåtelseavgifter       | 1 839 416         | -  | -                               | 1 839 416         |
| Fond, yttre<br>underhåll | 412 032           | -  | 207 843                         | 619 875           |
| Balkongfond              | 0                 | -  | 21 675                          | 21 675            |
| Kapitaltillskott         | 2 488 411         | -  | -                               | 2 488 411         |
| Balanserat resultat      | -2 508 302        | -69 551                                      | -207 843                        | -2 785 696        |
| Årets resultat           | -69 551           | 69 551                                       | 4 756                           | 4 756             |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>13 171 754</b> | <b>0</b>                                     | <b>26 431</b>                   | <b>13 198 185</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                   |
|--|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -2 577 853        |
| Årets resultat   | 4 756             |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -207 843          |
| <b>Totalt</b>  | <b>-2 780 940</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|   |                   |
|---|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 238 971           |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-2 541 969</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2025              | 2024              |
|---|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 1 730 057         | 1 680 331         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 450 832           | 59 457            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>2 180 889</b>  | <b>1 739 788</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 193 717        | -1 205 120        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -148 039          | -132 125          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -77 274           | -75 303           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -504 048          | -213 228          |
| Övriga rörelsekostnader                           |               | -89 043           | 0                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-2 012 121</b> | <b>-1 625 776</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>168 768</b>    | <b>114 012</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 32 674            | 39 637            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -196 686          | -223 200          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-164 012</b>   | <b>-183 563</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>4 756</b>      | <b>-69 551</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>4 756</b>      | <b>-69 551</b>    |

## Balansräkning

| Tillgångar                                    | Not    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Byggnad och mark                              | 12, 18 | 22 849 779        | 23 353 827        |
| Maskiner och inventarier                      | 13     | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>22 849 779</b> | <b>23 353 827</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>22 849 779</b> | <b>23 353 827</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |        | 2 897             | 61 562            |
| Övriga fordringar                             | 14     | 1 013 443         | 769 114           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 15     | 60 164            | 53 380            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>1 076 504</b>  | <b>884 056</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                |        | 822 275           | 582 684           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>822 275</b>    | <b>582 684</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>1 898 780</b>  | <b>1 466 740</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>24 748 559</b> | <b>24 820 567</b> |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 15 337 575        | 15 337 575        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 619 875           | 412 032           |
| Balkongfond                                  |        | 21 675            | 0                 |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>15 979 125</b> | <b>15 749 607</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -2 785 696        | -2 508 302        |
| Årets resultat                               |        | 4 756             | -69 551           |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |        | <b>-2 780 940</b> | <b>-2 577 853</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>13 198 185</b> | <b>13 171 754</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 4 000 000         | 4 974 975         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>4 000 000</b>  | <b>4 974 975</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 6 974 975         | 6 022 000         |
| Leverantörsskulder                           |        | 59 634            | 86 887            |
| Skatteskulder                                |        | 230 322           | 223 887           |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | -42 510           | 33 554            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17     | 327 954           | 307 510           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>7 550 375</b>  | <b>6 673 838</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>24 748 559</b> | <b>24 820 567</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december   | 2025             | 2024             |
|---|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>  | <b>168 768</b>   | <b>114 012</b>   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar   | 504 048          | 213 228          |
|   | <b>672 816</b>   | <b>327 240</b>   |
| Erhållen ränta  | 32 674           | 39 637           |
| Erlagd ränta  | -194 568         | -221 726         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>510 922</b>   | <b>145 151</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>  |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -32 097          | -78 324          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -78 557          | -11 375          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>400 269</b>   | <b>55 453</b>    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                  |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                  |                  |
| Bundet eget kapital   | 21 675           | 0                |
| Amortering av lån   | -22 000          | -436 000         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-325</b>      | <b>-436 000</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   | <b>399 944</b>   | <b>-380 547</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>   | <b>1 321 371</b> | <b>1 701 918</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>   | <b>1 721 315</b> | <b>1 321 371</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Droskhästen 13 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Stomme och grund    | 2,09 % |
| Yttertak            | 2,39 % |
| Fasader             | 2,20 % |
| Balkonger           | 2,26 % |
| Fönster             | 2,20 % |
| Stamledningar VA    | 3,34 % |
| Stamledningar Värme | 4,18 % |
| Styr & övervakning  | 4,18 % |
| El                  | 2,09 % |
| Hissar              | 2,39 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

## Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                                   | 2025             | 2024             |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder              | 865 164          | 865 164          |
| Hysesintäkter bostäder            | 163 320          | 163 320          |
| Hysesintäkter lokaler, moms       | 629 328          | 601 176          |
| Deb. fastighetsskatt, moms        | 45 660           | 39 900           |
| Dröjsmålsränta                    | 239              | 141              |
| Pantsättningsavgift               | 12 303           | 2 292            |
| Överlåtelseavgift                 | 11 686           | 7 165            |
| Administrativ avgift, moms        | 588              | 49               |
| Administrativ avgift              | 1 764            | 931              |
| Övriga fakturerade kostnader moms | 0                | 196              |
| Öres- och kronutjämning           | 5                | -3               |
| <b>Summa</b>                      | <b>1 730 057</b> | <b>1 680 331</b> |

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                        | 2025           | 2024          |
|------------------------|----------------|---------------|
| Övriga erhållna bidrag | 5 616          | 1 872         |
| Försäkringsersättning  | 0              | 57 585        |
| Återvunnen moms        | 445 216        | 0             |
| <b>Summa</b>           | <b>450 832</b> | <b>59 457</b> |

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|   | 2025           | 2024           |
|---|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal             | 41 093         | 40 029         |
| Fastighetsskötsel utöver avtal          | 14 495         | 8 436          |
| Städning enligt avtal                   | 50 424         | 55 522         |
| Besiktningar                            | 13 386         | 13 949         |
| Hissbesiktning                          | 1 564          | 1 589          |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 35 006         | 0              |
| Brandskydd                              | 8 278          | 11 761         |
| Serviceavtal                            | 3 637          | 3 639          |
| Förbrukningsmaterial                    | 2 128          | 1 019          |
| <b>Summa</b>                            | <b>170 011</b> | <b>135 944</b> |

### NOT 5, REPARATIONER

|                             | 2025          | 2024           |
|-----------------------------|---------------|----------------|
| Reparationer                | 21 451        | 0              |
| Bostadsrättslägenheter      | 4 600         | 0              |
| Hyseslokaler                | 0             | 520            |
| Tvättstuga                  | 4 068         | 8 733          |
| Trapphus/port/entr          | 2 002         | 14 340         |
| Dörrar och lås/porttele     | 4 275         | 2 821          |
| VVS                         | 21 494        | 35 710         |
| Hissar                      | 11 437        | 6 734          |
| Tak                         | 4 006         | 16 065         |
| Balkonger/altaner           | 0             | -18 156        |
| Vattenskada                 | 4 651         | 185 101        |
| Skador/klotter/skadegörelse | 0             | 72 777         |
| <b>Summa</b>                | <b>77 983</b> | <b>324 646</b> |

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|              | 2025           | 2024     |
|--------------|----------------|----------|
| Ventilation  | 171 996        | 0        |
| Tak          | 66 976         | 0        |
| <b>Summa</b> | <b>238 972</b> | <b>0</b> |

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2025           | 2024           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 61 975         | 70 544         |
| Uppvärmning             | 277 281        | 329 381        |
| Vatten                  | 99 700         | 97 371         |
| Sophämtning/renhållning | 58 000         | 79 264         |
| <b>Summa</b>            | <b>496 956</b> | <b>576 561</b> |

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 29 911         | 0              |
| Kabel-TV               | 10 841         | 8 329          |
| Bredband               | 51 342         | 47 021         |
| Fastighetsskatt        | 117 702        | 112 620        |
| <b>Summa</b>           | <b>209 796</b> | <b>167 970</b> |

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2025           | 2024           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Tele- och datakommunikation     | 4 544          | 450            |
| Juridiska åtgärder              | 10 161         | 0              |
| Inkassokostnader                | 4 147          | 513            |
| Revisionsarvoden extern revisor | 17 129         | 18 030         |
| Styrelseomkostnader             | 359            | 0              |
| Föreningskostnader              | 1 419          | 2 474          |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 60 552         | 61 293         |
| Överlåtelsekostnad              | 15 899         | 13 804         |
| Pantsättningskostnad            | 12 172         | 5 867          |
| Administration                  | 4 543          | 3 031          |
| Konsultkostnader                | 5 744          | 23 460         |
| Bostadsrätterna Sverige         | 5 220          | 0              |
| Föreningsavgifter               | 5 892          | 3 203          |
| Övriga externa kostnader        | 258            | 0              |
| <b>Summa</b>                    | <b>148 039</b> | <b>132 125</b> |

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2025          | 2024          |
|---------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden     | 58 800        | 57 300        |
| Arbetsgivaravgifter | 18 474        | 18 003        |
| <b>Summa</b>        | <b>77 274</b> | <b>75 303</b> |

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

|                                    | 2025           | 2024           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån       | 201 455        | 218 259        |
| Dröjsmålsränta                     | 188            | 92             |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | -4 957         | 4 849          |
| <b>Summa</b>                       | <b>196 686</b> | <b>223 200</b> |

| <b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>               | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 26 910 229        | 26 910 229        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>26 910 229</b> | <b>26 910 229</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -3 556 402        | -3 343 174        |
| Årets avskrivning                             | -504 048          | -213 228          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-4 060 450</b> | <b>-3 556 402</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>22 849 779</b> | <b>23 353 827</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>5 286 264</i>  | <i>5 286 264</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 25 305 000        | 21 107 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 43 976 000        | 49 976 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>69 281 000</b> | <b>71 083 000</b> |

| <b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>       | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 21 900            | 21 900            |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>21 900</b>     | <b>21 900</b>     |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -21 900           | -21 900           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-21 900</b>    | <b>-21 900</b>    |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

| <b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b> | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto                      | 114 404           | 30 427            |
| Transaktionskonto                | 198 432           | 176 377           |
| Borgo räntekonto                 | 700 607           | 562 311           |
| <b>Summa</b>                     | <b>1 013 443</b>  | <b>769 114</b>    |

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader   | 14 152        | 8 959         |
| Förutbet försäkr premier | 30 653        | 29 911        |
| Förutbet kabel-TV        | 2 697         | 2 820         |
| Förutbet bredband        | 12 662        | 13 356        |
| Upplupna intäkter        | 0             | -1 666        |
| <b>Summa</b>             | <b>60 164</b> | <b>53 380</b> |

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2025-12-31 | Skuld<br>2025-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea                | Löst                     |                         |                     | 2 035 000           |
| Nordea                | 2026-11-18               | 1,30 %                  | 4 974 975           | 4 974 975           |
| Nordea                | Löst                     |                         |                     | 3 987 000           |
| Nordea                | 2027-10-20               | 2,79 %                  | 2 000 000           |                     |
| Nordea                | 2026-11-13               | 2,41 %                  | 2 000 000           |                     |
| Nordea                | 2028-10-18               | 3,01 %                  | 2 000 000           |                     |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>10 974 975</b>   | <b>10 996 975</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 6 974 975           | 6 022 000           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 974 975 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                  | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader               | 3 025          | 0              |
| Uppl kostnad Städning entrepr    | 4 595          | 4 383          |
| Uppl kostn el                    | 6 356          | 5 993          |
| Uppl kostnad Värme               | 39 894         | 37 640         |
| Uppl kostn räntor                | 30 112         | 27 994         |
| Uppl kostn vatten                | 26 155         | 14 324         |
| Uppl kostnad Sophämtning         | 7 169          | 7 492          |
| Uppl kostnad arvoden             | 50 549         | 50 549         |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 15 882         | 15 882         |
| Förutbet hyror/avgifter          | 144 217        | 143 253        |
| <b>Summa</b>                     | <b>327 954</b> | <b>307 510</b> |

### NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

11 515 000

2024-12-31

11 515 000

### NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-26.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.  
Stockholm

---

Christoffer Grönberg  
Ordförande

---

Carl Ljunggren  
Ledamot

---

Nils Fredrik Karlén  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Lena Isik  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

26.05.2026 20:29

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 26.05.2026 16:09

**DOCUMENT ID:**

HJ35tQmeGe

**ENVELOPE ID:**

Hygi5Y77gGI-HJ35tQmeGe

**DOCUMENT NAME:**

Brf Droskhästen 13, 769604-2949 - Årsredovisning 2025  
-12-31.pdf

19 pages

**SHA-512:**

2c31f47e0e726b12c560b585b80ea38bf2228effe14aaee  
cc09b6a3faf5c8a8522df22677ac4b4d3ae8b237d3e452  
50cfbe9212de9f91a227ad89ae888f90fd1

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant







eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Activity log

| RECIPIENT   | ACTION*   | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                               |
|---|---|--------------------------------------|------------|---------------------------------------|
| 1. CHRISTOFFER GRÖNBERG<br>christoffer.gronberg@hotmail.com |  Signed<br>Authenticated | 26.05.2026 16:16<br>26.05.2026 16:10 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 176.10.147.103  |
| 2. NILS FREDRIK KARLÉN<br>nissekarlen@gmail.com             |  Signed<br>Authenticated | 26.05.2026 17:07<br>26.05.2026 17:06 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 109.225.119.178 |
| 3. Carl Ljunggren<br>carl.ljunggren99@gmail.com             |  Signed<br>Authenticated | 26.05.2026 18:20<br>26.05.2026 18:15 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 172.226.49.14   |
| 4. LENA ISIK<br>lena.isik@winthers.se                       |  Signed<br>Authenticated | 26.05.2026 20:29<br>26.05.2026 20:28 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 194.103.192.132 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Droskhästen 13

Org.nr 769604-2949

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Droskhästen 13 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Droskhästen 13 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta

innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

---

Lena Isik  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

26.05.2026 20:27

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 26.05.2026 16:09

**DOCUMENT ID:**

SJnqKm7IMg

**ENVELOPE ID:**

SJs9Ym7IMI-SJnqKm7IMg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Droskhästen 13 250101-251231 RB.pdf

3 pages

**SHA-512:**

fa7fc17014dda9456a96195c3ae08aa6c1e1b0ba3913ad  
487da80808d5c25bbb775cf312598504d8242bb882d77  
8dd610368f706cc1fe29e176b695e860b5f7f

## Activity log

| RECIPIENT             | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS             |
|-----------------------|---------------|------------------|--------|---------------------|
| 1. LENA ISIK          | Signed        | 26.05.2026 20:27 | eID    | Swedish BankID      |
| lena.isik@winthers.se | Authenticated | 26.05.2026 20:27 | Low    | IP: 194.103.192.132 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed