

Välkommen till årsredovisningen för Brf Gulddragaren

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 22

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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-07-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-04-28 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-20 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
Gulddragaren 25	2009	Stockholm
Gulddragaren 26	2009	Stockholm
Gulddragaren 27	2009	Stockholm
Gulddragaren 28	2009	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrivs om under 2027. Fastighetsägaren kan säga upp tomträtten till upphörande tidigast 2047.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam, via S&P Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1989 och består av 12 flerbostadshus.

Värdeåret är 1989.

Föreningen har 237 bostäder varav 17 hyreslägenheter och 220 bostadsrätter om totalt 19 381 kvm samt förråd med taxerad lokalyta om 302 kvm. Utöver den taxerade lokalytan har föreningen en uthyrningslägenhet, ett fastighetsskötarkontor samt en föreningslokal om 217 kvm som inryms i skyddsrum. Byggnadernas totalyta är 19 683 kvm

Styrelsens sammansättning

Andreas Pettersson	Ordförande
Benjamin Larsson	Styrelseledamot
Tony Jönsson	Styrelseledamot
Lena Larsson	Styrelseledamot
Maria Borowski	Styrelseledamot
Mercedeh Cramne	Styrelseledamot
Anders Croné	Styrelseledamot
Salko Besirevic	Styrelsesuppleant
Jenny Fermelin-Wiklund	Styrelsesuppleant

Valberedning

Diana Zeljkovic
Lars Stervander

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Jonas Lind Bertéusen Extern revisor Rävissor AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2010** ● Belysningen Gårdshus - Förbättring av utomhusbelysning
Porttelefon och nytt låssystem - Ny installation för att höja säkerheten
Gårdar och lekplatser - Uppfräschning, beskärning träd m.m.
Tvättstugor - Nya inventarier, ommålning
- 2011** ● Tvättstugor - 4 st nya maskiner
Parkeringsplatser - Nya uttagscentraler för motorvärmare med timer
Belysning gården - Nya belysningsarmaturer på stolpar och pollare
- 2011-2014** ● Uteplatser - Målning samt underhåll av träarbeten uteplatser
- 2012** ● Värmesystem - Nya radiatorventiler samt injustering värme
- 2012-2017** ● Utebelysning - Byte fasadbelysning
- 2013** ● Undercentral - Ny undercentral värmeanläggning samt styrsystem

- 2013** ● Tvättstuga - Byte 3 st torkskåp
Hiss - Hiss slättgårdsv 101 utbytt mot ny
Föreningslokalen - Helreovering samt nya inventarier
Ventilation - OVK
- 2013-2017** ● Lokal - Renovering ytskikt
Belysning - Belysning trapphus
- 2013-2019** ● Ventilation - renovering, utbyte fläktar
- 2014-2015** ● Fasad - Målning småhus
- 2015** ● Hiss - Hiss Slättgårdsvägen 109 Modernisering
Hiss - Hiss Västertorpsvägen 164 Modernisering
- 2016** ● Fasad - Målning burspråk, skärmtak Hus 6 Västertorpsvägen 150, 152
Takspolning K3 - Högtryckstvätt
Ytterdörrar i trä - Målning
Lekplatser - Studsmatta
Hiss - Hiss Västertorpsvägen 152 Modernisering
Hiss - Hiss Slättgårdsvägen 105 Modernisering
Utemöbler - Nya utemöbler
- 2016-2017** ● Belysning - Belysning trapphus
- 2016-2019** ● Ventilation - Injustering Ventilation Hus 7,8,9
- 2017** ● Avloppsfilmning - Avloppsrörsanalys
Stampolning - Spolning av föreningens avloppsstammar
Ventilation - Injustering/Rengöring Hus 1-6,10-12
Hiss - Hiss Västertorpsvägen 168 Modernisering
Målning Komplementhus - Målning av samtliga komplementhus
Hiss - Hiss Västertorpsvägen 144 Modernisering
Aggregatbyte - Ventilation
Takspolning Komplementhus - Högtryckstvätt av tak
- 2017-2019** ● Fasadmålning - Målning burspråk, skärmtak, hus 5,7,8,9
- 2018** ● Vindar - Tilläggsisolering lösull samtliga vindar.
Gård - Anläggandet av föreningens nya parkering avslutad.
Hiss - Hiss Slättgårdsvägen 91 Modernisering
Elsystem - Gemensamhetsel
Trapphusmålning - Målning av samtliga trapphus
Hiss - Hiss Slättgårdsvägen 93 Modernisering
Ventilation - Hus 8 och 9 har fått nya fläktaggregat.
Belysning ute - Byte till led
- 2019** ● Matavfall - Införande av matavfallssortering

- 2019** ● OVK - Ventilation
Fasadmålning - Målning burspråk, skärmtak, resterande hus
Energideklaration
Solceller - Solceller installerade
- 2020** ● Uthyrningslägenhet - Iordningställande av uthyrningslägenhet
Bergvärme - Installation av bergvärme
- 2020-2021** ● Radonmätning - Radonmätning utfördes i området
Parkering - Fler parkeringsplatser anlades i området
- 2021** ● Innergård - Upprustning av innergård
- 2022** ● Belysning ute - Fortsatt ledkonvertering av föreningens utebelysning
Parkering - Förstärkt elnät till parkeringsområde P1,P2 och P3
Hiss - Byte av hydragolja i två hissar
Portar - Förstärkta entrépartier med balkar för ökat brytskydd.
- 2023** ● Hiss - Byte av hydragolja hiss Västertorpsvägen 150
VVS - Utbyte del av matarledning avlopp Västertorpsvägen 154
Parkering - Installation av 104 st Zaptec Pro laddstationer för elbilsladdning
VVS - Relining ca 60 meter anslutande avloppsledning Slättgårdsvägen 105/107
Uthyrningslägenhet - renovering av badrum
Tvättstuga - Utbyte en tvättmaskin Sv91
- 2024** ● Radonmätning - Radonmätning utfördes i området
Parkering - breddning/utökning av p-platser inom område P5
Tvättstuga - nytt torkskåp Slättgårdsvägen 91
Utemiljö - underhåll uteplatser, renovering fontän
Utemiljö - borttagning och beskärning av träd och buskar
Hiss - motorstyrning och hydraulcylinder, Västertorpsvägen 152
Stamspolning - Spolning av föreningens avloppsstammar
- 2025** ● VVS - Relining av spillvattenstammar Slättgårdsvägen 105-107
Tvättstuga - En ny tvättmaskin Vv 144B
Portelefoni - Utbyte i 11 portar inkl styrcentral
Ny underhållsplan framtagen
Gård - Uppgradering belysningsautomatik
- 2025-2026** ● Radonmätning - Radonmätning i området färdigställd

Planerade underhåll

- 2026** ● Fortsatt byte av hydragolj i hissar vid behov
Rengöring vent.anläggning samt OVK, obligatorisk ventilationskontroll
Fortsatt modernisering av hissar vid behov
- 2026-2027** ● Fortsatt relining spillvattenstammar
- 2026-2028** ● Fortsatt relining av anslutande avloppsledningar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Lån i SBAB, 4,8 mkr, återbetalades under februari 2025.

Föreningen drabbades av en stor vattenskada under året. Total kostnad för vattenskador under året uppgick till ca 3,7 mkr där försäkringen gav en ersättning om ca 2,8 mkr, vilket innebär att resultatet 2025 belastas med 0,9 mkr.

Under hösten 2025 uppläts en av föreningens hyreslägenheter, 4ROK, som bostadsrätt. Tillträde har sedan skett under februari 2026.

Övriga uppgifter

Föreningen har under 2025 tagit fram en ny underhållsplan som omfattar bedömt underhållsbehov under perioden 2025-2074. Underhållsplanen indikerar en genomsnittlig underhållskostnad om ca 300 kr/kvm/år lägenhetsyta. Styrelsen har därmed detta nyckeltal uppdaterat vid framtida beslut om årsavgifter.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 324 st. Tillkommande medlemmar under året var 25 och avgående medlemmar under året var 28. Vid räkenskapsårets slut fanns det 321 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 25 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	18 155 871	17 364 237	16 277 306	16 361 504
Resultat efter fin. poster	-3 290 399	-2 248 909	-4 933 689	-283 691
Soliditet (%)	78	77	67	67
Yttre fond	729 073	1 638 086	2 160 458	1 819 347
Taxeringsvärde	628 967 000	629 449 000	606 449 000	606 449 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	827	789	736	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	70,9	81,9	77,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 533	3 835	5 524	5 891
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 238	3 511	4 934	5 007
Sparande / kvm totalyta, kr	196	210	35	226
Elkostnad / kvm totalyta, kr	116	120	122	90
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	66	63	47	50
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	57	49	38	33
Energikostnad / kvm totalyta, kr	239	231	208	173
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,64	2,50	2,10	-
Räntekänslighet (%)	4,27	4,86	7,51	-

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 el (totalt 1 033 302 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Uppllysning vid förlust

Årets resultat belastas av kostnader för vattenskada 0,9 mkr samt renovering av hyresrätt inför upplåtelse, 0,3 mkr. Vidare medför övergången till redovisning enligt K3 en stor ökning av avskrivningar. Med hänsyn till detta samt underhållskostnader som belastar årets resultat bedöms förlusten inte medföra ett långsiktigt problem för föreningen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	250 902 328	-	-	250 902 328
Upplåtelseavgifter	56 797 301	-	-	56 797 301
Fond, yttre underhåll	1 638 086	-1 314 013	405 000	729 073
Balanserat resultat	-62 281 333	-934 896	-405 000	-63 621 229
Årets resultat	-2 248 909	2 248 909	-3 290 399	-3 290 399
Eget kapital	244 807 473	0	-3 290 399	241 517 074

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-63 216 229
Årets resultat	-3 290 399
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-405 000
Totalt	-66 911 628

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	410 285
Balanseras i ny räkning	-66 501 343

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	18 155 872	17 364 237
Övriga rörelseintäkter	3	2 884 077	14 000
Summa rörelseintäkter		21 039 949	17 378 237
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-14 598 125	-11 899 819
Övriga externa kostnader	9	-759 807	-723 040
Personalkostnader	10	-527 435	-159 429
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 739 434	-5 092 569
Summa rörelsekostnader		-22 624 801	-17 874 856
RÖRELSERESULTAT		-1 584 852	-496 619
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		50 910	338 791
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 756 457	-2 091 081
Summa finansiella poster		-1 705 548	-1 752 290
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 290 399	-2 248 909
ÅRETS RESULTAT		-3 290 399	-2 248 909

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	300 868 993	306 910 569
Markanläggningar	13	1 256 384	1 381 748
Maskiner och inventarier	14	89 227	13 435
Pågående projekt	15	2 279 897	0
Summa materiella anläggningstillgångar		304 494 501	308 305 752
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		304 494 501	308 305 752
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		112 770	186 770
Övriga fordringar	16	2 033 945	1 895 487
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	905 260	90 942
Summa kortfristiga fordringar		3 051 976	2 173 199
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 744 887	7 277 112
Summa kassa och bank		2 744 887	7 277 112
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 796 863	9 450 311
SUMMA TILLGÅNGAR		310 291 363	317 756 062

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		307 699 629	307 699 629
Fond för yttre underhåll		729 073	1 638 086
Summa bundet eget kapital		308 428 702	309 337 715
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-63 621 229	-62 281 333
Årets resultat		-3 290 399	-2 248 909
Summa ansamlad förlust		-66 911 628	-64 530 242
SUMMA EGET KAPITAL		241 517 074	244 807 473
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	40 881 290	41 361 343
Summa långfristiga skulder		40 881 290	41 361 343
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	22 859 012	27 823 290
Leverantörsskulder		1 227 020	574 812
Skatteskulder		446 268	420 800
Övriga kortfristiga skulder		625 247	35 355
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	2 735 453	2 732 990
Summa kortfristiga skulder		27 893 000	31 587 247
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		310 291 363	317 756 062

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 584 852	-496 619
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	6 739 434	5 092 569
	5 154 582	4 595 950
Erhållen ränta	-738	338 791
Erlagd ränta	-1 793 450	-2 181 040
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 360 394	2 753 700
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 109 674	777 316
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 307 024	-2 417 280
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 557 744	1 113 737
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 928 183	364 238
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 928 183	364 238
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	31 102 250
Amortering av lån	-5 444 331	-29 004 969
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-5 444 331	2 097 281
ÅRETS KASSAFLÖDE	-4 814 770	3 575 256
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 952 892	5 377 636
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 138 122	8 952 892

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gulddragaren 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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	1,04 %
Yttertak	17,55 %
Fasader	1,95 %
Balkonger	1,95 %
Fönster	3,66 %
Stamledningar VA	4,00 - 6,27 %
Stamledningar Värme	1,99 %
Styr & övervakning	5,85 %
Ventilation	6,75 %
El	2,51 - 6,66 %
Hissar	4,39 %
Installationer	4,00 - 5,00 %
Markanläggningar	5,00 - 10,00 %
Maskiner och inventarier	6,66 - 20,00 %

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	13 542 254	13 039 873
Hysesintäkter bostäder	1 773 492	1 764 695
Hysesintäkter p-plats	671 869	640 948
Hysesintäkter förråd	250 476	237 291
Bredband	357 970	354 590
Intäkt parkeringsbolag, moms	199 775	191 083
IntäktParkeringsbolag	115 961	109 020
El	51 234	65 075
El, moms	949 940	824 941
Elintäkter laddstolpe moms	108 050	21 620
Intäkter solel, moms	6 397	5 087
Övernattnings-/gästlägenhet	52 600	45 800
Påminnelseavgift	3 540	3 000
Dröjsmålsränta	298	0
Pantsättningsavgift	27 546	26 037
Överlåtelseavgift	33 810	26 987
Administrativ avgift	8 967	4 214
Vidarefakturerade kostnader	1 688	3 975
Öres- och kronutjämning	5	0
Summa	18 155 872	17 364 237

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	65 610	0
Övriga intäkter	6 155	14 000
Försäkringsersättning	2 812 312	0
Summa	2 884 077	14 000

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	335 792	335 792
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 350	2 663
Fastighetsskötsel gård enl avtal	320 663	295 484
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	120 059	118 619
Larm och bevakning	15 827	11 781
Städning enligt avtal	303 784	297 825
Städning utöver avtal	14 887	7 345
Besiktningar	31 725	0
Hissbesiktning	25 683	21 885
Myndighetstillsyn	3 538	5 135
Gemensamma utrymmen	1 539	0
Sophantering	2 296	0
Garage/parkering	13 009	6 268
Snöröjning/sandning	426 386	434 523
Serviceavtal	119 417	270 146
Serviceavtal, hissar	61 040	0
Fordon	0	249
Förbrukningsmaterial	25 594	10 687
Summa	1 822 588	1 818 402

Serviceavtal, hissar periodiseras fr.o.m räkenskapsåret 2025. Har tidigare år redovisats i posten Serviceavtal.

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	1 557	0
Huskropp utvändigt	0	650
Hyseslägenheter	53 381	182 532
Bostadsrättslägenheter	333 012	9 766
Hyseslokaler	0	1 629
Tvättstuga	100 017	80 181
Trapphus/port/entr	675	9 827
Sophantering/återvinning	1 563	4 015
Dörrar och lås/porttele	50 569	22 248
Övriga gemensamma utrymmen	1 350	0
VVS	118 558	149 246
Värmeanläggning/undercentral	6 250	0
Ventilation	675	7 185
Elinstallationer	33 107	61 981
Tele/TV/bredband/porttelefon	9 612	8 269
Hissar	152 511	94 755
Fasader	8 699	0
Fönster	675	38 192
Mark/gård/utemiljö	24 135	8 397
Garage/parkering	13 107	650
Vattenskada	3 703 952	272 981
Skador/klotter/skadegörelse	86 732	20 556
Summa	4 700 137	973 060

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Huskropp utvändigt	0	27 769
Installationer	345	0
Hyseslägenheter	0	45 566
Entr/trapphus	2 730	16 061
Gemensamma utrymmen	93 664	0
VVS	0	254 754
Ventilation	0	42 250
Elinstallationer	38 704	90 936
Hiss	0	422 304
Tak	22 500	0
Balkonger/altaner	59 500	60 407
Mark/gård/utemiljö	177 826	285 257
Lekutrustning	15 016	0
Garage/parkering	0	68 709
Summa	410 285	1 314 013

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	2 284 388	2 359 198
Uppvärmning	1 304 906	1 233 823
Vatten	1 112 417	964 010
Sophämtning/renhållning	565 968	499 980
Grovsopor	153 173	194 482
Summa	5 420 852	5 251 493

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	385 425	573 676
Självrisk	232 200	0
Tomträttsavgäld	1 028 175	1 370 900
Kabel-TV	15 028	11 088
Bredband	155 177	169 495
Fastighetsskatt	428 258	420 800
Korr. fastighetsskatt	0	-3 108
Summa	2 244 263	2 542 851

Fastighetsförsäkringar och tomträttsavgäld periodiseras fr.o.m räkenskapsåret 2025.

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	2 990	0
Juridiska åtgärder	23 562	0
Inkassokostnader	0	6 718
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	1	0
Övriga förluster	4 517	0
Revisionsarvoden extern revisor	18 738	37 475
Styrelseomkostnader	0	7 700
Fritids och trivselkostnader	19 387	19 789
Föreningskostnader	19 835	17 226
Förvaltningsarvode enl avtal	316 365	256 102
Överlåtelsekostnad	53 508	36 102
Pantsättningskostnad	37 044	41 280
Övriga förvaltningsarvoden	11 285	13 204
Korttidsinventarier	5 400	0
Administration	81 164	255 361
Konsultkostnader	152 241	29 720
Bostadsrätterna Sverige	10 710	0
Föreningsavgifter	3 060	2 363
Summa	759 807	723 040

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	406 650	125 351
Arbetsgivaravgifter	120 785	34 078
Summa	527 435	159 429

2024 innehåller återföring av upplupna styrelsearvoden under åren 2018-2023.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 755 891	2 091 079
Dröjsmålsränta	542	0
Övriga räntekostnader	24	2
Summa	1 756 457	2 091 081

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	351 152 523	350 773 517
Årets inköp	563 500	379 006
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	351 716 023	351 152 523
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-44 241 954	-39 280 917
Årets avskrivning	-6 605 076	-4 961 037
Utgående ackumulerad avskrivning	-50 847 030	-44 241 954
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	300 868 993	306 910 569
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	325 313 000	243 362 000
Taxeringsvärde mark	303 654 000	386 087 000
Summa	628 967 000	629 449 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 739 571	971 972
Årets inköp	0	767 599
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 739 571	1 739 571
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-357 822	-232 458
Årets avskrivning	-125 364	-125 364
Utgående ackumulerad avskrivning	-483 186	-357 822
Utgående restvärde enligt plan	1 256 384	1 381 748

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 143 871	1 143 871
Årets inköp	84 786	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 228 657	1 143 871
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 130 437	-1 124 269
Årets avskrivning	-8 994	-6 168
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 139 431	-1 130 437
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	89 227	13 435

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	0	1 510 843
Anskaffningar under året	2 279 897	379 006
Färdigställt under året	0	-1 889 849
Vid årets slut	2 279 897	0

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	583 283	122 943
Momsavräkning	0	62 392
Fordringar samfällighet/kreditfakturer	57 427	29 855
Övriga kortfristiga fordringar	0	4 517
Transaktionskonto	1 393 235	1 675 780
Summa	2 033 945	1 895 487

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	132 946	40 355
Förutbet försäkr premier	171 296	0
Förutbet kabel-TV	3 792	3 757
Förutbet tomträttsavgäld	342 725	0
Förutbet bredband	41 333	30 533
Upplupna intäkter	161 521	16 297
Upplupna ränteintäkter	51 647	0
Summa	905 260	90 942

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2028-09-13	2,70 %	22 385 290	22 614 290
SEB	2027-06-28	3,44 %	18 975 000	19 225 000
SBAB	2026-07-17	0,92 %	22 380 012	22 530 343
SBAB	Lånet löst	0,00 %	-	4 815 000
Summa			63 740 302	69 184 633
Varav kortfristig del			22 859 012	27 823 290

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 60 571 302 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	27 422	16 795
Uppl kostnad Fastskött entrepr	12 254	12 302
Uppl kostn el	279 949	377 254
Uppl kostnad Värme	175 352	114 282
Uppl kostn räntor	53 993	90 986
Uppl kostn vatten	93 802	80 876
Uppl kostnad Sophämtning	141 492	124 995
Uppl kostnad arvoden	406 650	396 100
Beräknade uppl. sociala avgifter	127 769	124 454
Förutbet hyror/avgifter	1 416 770	1 394 946
Summa	2 735 453	2 732 990

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	118 000 000	118 000 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Daterat 2026-03-03 har Stockholm Stad, Exploateringskontoret, aviserat Stadens äskande gällande ny tomträttsavgäld från och med 2027-10-01. Föreningen kommer, likt många andra föreningar i Stockholm, att drabbas av stor kostnadsökning. Den aviserade nivån motsvarar en årlig ökning av kostnaden per kvm boyta med 49 kr from oktober 2027. Därefter ytterligare 18 kr/kvm/år åren 2028-2031. Som jämförelse motsvarar 49 kr/kvm/år 305 kr per månad för en lägenhet om 75 kvm. Styrelsen avser utreda möjligheterna att rättsligt pröva de höjda avgifterna.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-04.

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

Anders Croné
Styrelseledamot

Andreas Pettersson
Ordförande

Benjamin Larsson
Styrelseledamot

Lena Larsson
Styrelseledamot

Maria Borowski
Styrelseledamot

Mercedeh Cramne
Styrelseledamot

Tony Jönsson
Styrelseledamot

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

Rävisor AB
Jonas Lind Bertéusen
Extern revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 09:04

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 04.05.2026 11:48

DOCUMENT ID:

r1TUoJLRZe

ENVELOPE ID:

Hk21o1UCWx-r1TUoJLRZe

DOCUMENT NAME:

Brf Gulddragaren, 769617-0880 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

24 pages

SHA-512:

6d91cad1a63111a8695620e8d48bf9be565a14018505c32a18d7288e47729b61acdd4fe7a2602c107fc9fa2ef17b62aa3c9df839deaa4d25a756b564e3b0b4aa

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. Nils Anders Croné a.crone@gulddragaren.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 14:01 04.05.2026 13:57	eID Low	Swedish BankID IP: 194.236.14.134
2. ARTHUR BENJAMIN LARSSON b.larsson@gulddragaren.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 14:08 04.05.2026 14:07	eID Low	Swedish BankID IP: 62.63.239.66
3. ANDREAS PETTERSSON a.pettersson@gulddragaren.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 14:39 04.05.2026 14:39	eID Low	Swedish BankID IP: 77.218.225.27
4. LENA LARSSON l.larsson@gulddragaren.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 16:18 04.05.2026 16:14	eID Low	Swedish BankID IP: 147.28.77.42
5. MERCEDEH SIAHTIRI CRAMNE m.cramne@gulddragaren.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 16:38 04.05.2026 16:37	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.192.49
6. MARIA BOROWSKI maryla_60@hotmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 18:28 04.05.2026 11:56	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.32.143
7. Erik Palle Tony Jönsson t.jonsson@gulddragaren.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 19:16 05.05.2026 19:14	eID Low	Swedish BankID IP: 147.28.76.223
8. JONAS LIND BERTÉUSEN info@ravisor.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 09:04 06.05.2026 09:03	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.130.196

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

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