

Årsredovisning 2025

Brf Luntmakargatan 63

769604-1214



H1oLsyA-g-Syse8ikCZg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Luntmakargatan 63

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-04-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 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
Flygaren 5		Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Säkra AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1991.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 40 bostadsrätter om totalt 1 796 kvm och 2 lokaler om 711 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 487 kvm.

Styrelsens sammansättning

Artimis Ala Naziri	Ordförande
Filip Mellgren	Styrelseledamot
Johan Leif Almesjö	Styrelseledamot
Mari-Louise Wickman	Styrelseledamot
Oscar Franzén	Styrelseledamot
Ingrid Birgitta Joelsson	Suppleant
Johan Trulsson	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i föreningen av ledamöterna.

Revisorer

Mikael Jennel Auktoriserad revisor Baker Tilly Stockholm KB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-21. Stadgeändring angående höjning av överlåtelse- och pantsättningsavgift för att fullt ut täcka kostnaderna därtill för föreningen..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2014	●	Stambyte
2014-2015	●	Hissombyggnad
2016	●	Totalrenovering hyreslokal
2017	●	Ombyggnad entré
2020	●	Fiberbredband Fasad- och balkongrenovering
2021	●	Installation av ny undercentral
2022	●	Ventilationsinjustering Ventilationsrengöring Byte av termostater Byte av tvättmaskiner
2023	●	Renovering soprum Byte av radiatorventiler Systemrengöring värmesystem Byte till LED-lampor i trapphus och källare OVK godkänd Asbestsanering av rör med stamventiler Stamspolning
2024	●	Byte stamreglerventiler Värmeinjustering
2025	●	Fläkt installerad i soprum Installation av sensorer för energioptimering

Planerade underhåll

2026 ● Service av fönster och balkongdörrar

Avtal med leverantörer

Banktjänster	Nordea
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elhandel, elnät	Fortum Ellevio
Fastighetsförvaltning	Åkerlunds Fastighetsservice AB
Fiberbredband	Ownit
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hissunderhåll	Alt Hiss
Serviceavtal undercentral	Energisparkonsult
Snöskottning	Fastighetskonsulterna
Städning	Anders Lindberg Städservice
Tv	Com Hem
Värmeoptimering	Nrlyze
Vatten och avfall	Stockholm Vatten och avfall

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

En ny dom i Högsta förvaltningsdomstolen har möjliggjort en ändrad beräkning av momsavdrag för lokaler vid blandad verksamhet. Med stöd av domen har föreningen beviljats retroaktiv återbetalning av moms sex år tillbaka i tiden. Under 2025 har Skatteverket återbetalat 1 278 752 kronor, vilket utgör en engångsintäkt som stärker föreningens balansräkning.

Förändringar i avtal

Föreningen har bytt fastighetsförvaltare till Åkerlunds Fastighetsförvaltning AB.

Föreningen har tecknat avtal med Nrlyze avseende energioptimering av föreningens fastighet baserat på temperaturmätare installerade i varje lägenhet.

Avtal för TV med Tele2 har sagts upp och slutar att gälla 31 mars 2026.

Övriga uppgifter

Gatuarmatur utbytt.

Anslagstavla uppsatt i entrén.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 55 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 52 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 057 350	3 084 611	2 855 630	2 580 717
Resultat efter fin. poster	1 487 583	341 185	-373 245	442 792
Soliditet (%)	47	45	44	44
Yttre fond	915 458	606 400	502 419	356 910
Taxeringsvärde	113 200 000	114 400 000	114 400 000	114 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	524	524	476	433
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	20,9	29,3	28,7	29,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 218	9 312	9 672	9 816
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 420	6 485	6 736	6 836
Sparande / kvm totalyta, kr	231	243	38	349
Elkostnad / kvm totalyta, kr	27	21	23	33
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	255	254	243	220
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	58	54	105	23
Energikostnad / kvm totalyta, kr	340	329	371	277
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,78	4,15	3,98	0,83
Räntekänslighet (%)	17,60	17,78	20,32	22,68

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 FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	25 330 569	-	-	25 330 569
Upplåtelseavgifter	7 792 938	-	-	7 792 938
Fond, yttre underhåll	606 400	-	309 058	915 458
Balanserat resultat	-19 330 444	341 185	-309 058	-19 298 317
Årets resultat	341 185	-341 185	1 487 583	1 487 583
Eget kapital	14 740 648	0	1 487 583	16 228 231

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-19 298 317
Årets resultat	1 487 583
Totalt	-17 810 734

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	339 600
Att från yttre fond i anspråk ta	-121 875
Balanseras i ny räkning	-18 028 459
	-17 810 734

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	3 057 350	3 084 611
Övriga rörelseintäkter	3	1 278 747	8 858
Summa rörelseintäkter		4 336 097	3 093 469
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 741 374	-1 611 965
Övriga externa kostnader	9	-199 719	-123 452
Personalkostnader	10	-162 063	-98 716
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-366 608	-228 396
Summa rörelsekostnader		-2 469 764	-2 062 529
RÖRELSERESULTAT		1 866 333	1 030 940
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		49 914	1 813
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-428 664	-691 569
Summa finansiella poster		-378 750	-689 756
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 487 583	341 185
ÅRETS RESULTAT		1 487 583	341 185

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	30 895 338	31 159 472
Summa materiella anläggningstillgångar		30 895 338	31 159 472
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		30 895 338	31 159 472
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		504 518	256 582
Övriga fordringar	13	344 569	277 765
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	110 214	182 936
Summa kortfristiga fordringar		959 301	717 283
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 329 451	587 396
Summa kassa och bank		2 329 451	587 396
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 288 752	1 304 679
SUMMA TILLGÅNGAR		34 184 090	32 464 151

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		33 123 507	33 123 507
Fond för yttre underhåll		915 458	606 400
Summa bundet eget kapital		34 038 965	33 729 907
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-19 298 317	-19 330 444
Årets resultat		1 487 583	341 185
Summa ansamlad förlust		-17 810 734	-18 989 259
SUMMA EGET KAPITAL		16 228 231	14 740 648
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	15 965 624	16 128 124
Leverantörsskulder		183 106	84 555
Skatteskulder		553 514	539 979
Övriga kortfristiga skulder		643 051	382 766
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	610 563	588 079
Summa kortfristiga skulder		17 955 858	17 723 503
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 184 090	32 464 151

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 866 333	1 030 940
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	366 608	228 396
	2 232 941	1 259 336
Erhållen ränta	49 914	1 813
Erlagd ränta	-468 540	-738 337
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 814 315	522 813
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-242 018	-306 295
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	434 731	-40 515
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 007 028	176 003
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-102 473	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-102 473	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-162 500	-623 876
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-162 500	-623 876
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 742 055	-447 873
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	587 396	1 035 269
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 329 451	587 396

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Luntmakargatan 63 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, 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	0,91 %
Yttertak	2,61 %
Fasader	2,24 %
Balkonger	2,24 %
Fönster	1,57 %
Stamledningar VA	2,24 %
Stamledningar Värme	1,57 %
Styr & övervakning	3,27 - 10,00 %
Ventilation	3,92 - 10,00 %
El	2,61 %
Hissar	2,24 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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	906 900	906 900
Hysesintäkter, bostäder	94 554	90 081
Hysesintäkter, lokaler	1 940 276	1 905 636
Vatten	31 824	31 824
Värme	63 636	125 382
Övriga intäkter	20 160	24 788
Summa	3 057 350	3 084 611

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-5	-4
Övriga intäkter	0	8 862
Återvunnen moms	1 278 752	0
Summa	1 278 747	8 858

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	71 096	64 188
Städning	57 206	55 005
Övrigt	18 945	8 710
Besiktning och service	42 592	66 330
Trädgårdsarbete	0	3 165
Snöskottning	39 934	32 566
Summa	229 773	229 964

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	3 685	35 315
Tvättstuga	13 253	0
Soprum/miljöanläggning	811	0
Dörrar och lås/porttele	11 572	3 975
VA	8 875	0
Värme	22 426	26 276
Ventilation	1 069	0
El	2 200	0
Hissar	2 638	20 310
Summa	66 529	85 876

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	48 125	0
VA	0	27 705
Värme	0	6 437
Tak	73 750	0
Summa	121 875	34 142

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	67 663	53 463
Uppvärmning	634 048	632 430
Vatten	143 358	133 390
Sophämtning	40 620	18 970
Summa	885 689	838 253

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	67 822	66 930
Kabel-TV	27 160	27 024
Bredband	57 968	57 072
Övrigt	1 875	1 875
Fastighetsskatt	282 684	270 830
Summa	437 509	423 731

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	105	1 854
Övriga förvaltningskostnader	43 907	33 270
Revisionsarvoden	24 375	21 000
Ekonomisk förvaltning	68 392	67 328
Konsultkostnader	62 940	0
Summa	199 719	123 452

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	124 796	78 750
Sociala avgifter	37 267	19 966
Summa	162 063	98 716

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	445 540	682 089
Övriga räntekostnader	-16 876	9 480
Summa	428 664	691 569

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	36 441 682	36 441 682
Årets inköp	102 473	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	36 544 155	36 441 682
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 282 209	-5 053 813
Årets avskrivning	-366 608	-228 396
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 648 817	-5 282 209
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	30 895 338	31 159 472
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 931 418</i>	<i>11 931 418</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	50 800 000	43 800 000
Taxeringsvärde mark	62 400 000	70 600 000
Summa	113 200 000	114 400 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	344 569	277 765
Summa	344 569	277 765

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 131	57 301
Fastighetsskötsel	0	16 822
Försäkringspremier	49 136	67 822
Kabel-TV	6 905	6 790
Bredband	0	14 492
Förvaltning	20 042	19 709
Summa	110 214	182 936

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2026-04-20	2,43 %	15 965 624	16 128 124
Summa			15 965 624	16 128 124
Varav kortfristig del			15 965 624	16 128 124

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 153 124 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 020	5 521
El	5 884	5 091
Uppvärmning	81 645	78 096
Utgiftsräntor	78 767	118 643
Vatten	24 158	22 657
Löner	117 600	78 750
Sociala avgifter	40 219	24 743
Förutbetalda avgifter/hyror	256 270	254 578
Summa	610 563	588 079

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	17 452 000	17 452 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-27.

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

Stockholm

Artimis Ala Naziri
Ordförande

Filip Mellgren
Styrelseledamot

Johan Leif Almesjö
Styrelseledamot

Mari-Louise Wickman
Styrelseledamot

Oscar Franzén
Styrelseledamot

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

Baker Tilly Stockholm KB
Mikael Jennel
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 10:53

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 29.04.2026 17:38

DOCUMENT ID:

Syse8ikCZg

ENVELOPE ID:

H1oLLsyA-g-Syse8ikCZg

DOCUMENT NAME:

Brf Luntmakargatan 63, 769604-1214 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

7c42940df45f5e51ecd92e7320eb79188389a8acf01720
74d59fc61010deef532a3734d3df01b47737289cf31bb77
92afa42d1a2a1117bc56c737a96836a93b9

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. Johan Leif Almesjö almesjosolna@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 19:31 29.04.2026 19:27	eID Low	Swedish BankID IP: 84.218.14.13
2. ARTIMIS ALA NAZIRI artimis.ala.naziri@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 08:09 30.04.2026 08:09	eID Low	Swedish BankID IP: 83.241.217.66
3. MARI-LOUISE WICKMAN lisen@ownit.nu	 Signed Authenticated	02.05.2026 06:18 02.05.2026 06:16	eID Low	Swedish BankID IP: 2.67.241.153
4. FILIP MELLGREN filip.mellgren@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 08:45 04.05.2026 08:44	eID Low	Swedish BankID IP: 84.218.14.6
5. Oscar Franzén oscar.franzen@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 10:38 04.05.2026 10:36	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.45.139
6. Claes Mikael Jennel mikael.jennel@bakertilystockholm.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 10:53 04.05.2026 10:52	eID Low	Swedish BankID IP: 135.225.52.139

* 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 Luntmakargatan 63

Org.nr 769604-1214

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Luntmakargatan 63 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 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed 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. Risker 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, förfälskning, 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 Luntmakargatan 63 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.

Stockholm datum enligt digital signatur

Mikael Jennel
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 10:52

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 29.04.2026 17:38

DOCUMENT ID:

rylsx8syAZx

ENVELOPE ID:

SkcxloyAZg-rylsx8syAZx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 - Brf Luntmakargatan 63.pdf
4 pages

SHA-512:

b897b10de8247a1750c9b5642308af3ba179bafcfbc8d1
2614a2427941309c0555b579309f5f831ed2ddd6df07cd
d06439847a7ba0b0b8a48b0586f424094a24

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Claes Mikael Jennel	Signed	04.05.2026 10:52	eID	Swedish BankID
mikael.jennel@bakertillyst ockholm.se	Authenticated	04.05.2026 10:52	Low	IP: 135.225.52.139

* 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

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

 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