

Årsredovisning 2025

Brf Generalen

716421-9425



Välkommen till årsredovisningen för Brf Generalen

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

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

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 .
Huddinge

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-06-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 1993-01-28 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1994.

Föreningen har 68 bostadsrätter om totalt 4 235 kvm och 1 lokal om 19 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 253 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sergio Gomez Gonzales	Styrelseledamot
Therese Rumert	Suppleant
Björn Andersson	Styrelseledamot
Susanne Doland	Styrelseledamot
Jennifer Rumert	Ordförande

Valberedning

Styrelsen

Firmateckning

Två av styrelsens ledarmöten

Revisorer

Benny Svensson Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig fram till år 2042.

Utförda historiska underhåll

- 2021** ● nytt trä staket vid budkavlevägens parkering
- 2023** ● Nya fasadfogar på fastigheten
luddfilter i våra tvättstugor
Ny grill samt nya bord och stolar till grillplatsen
OVK besiktning utför
Nytt bord och stolar till föreningslokalens uteplats
- 2024** ● Renovering av hiss på värnstigen 7
underhållsmålning av hissramar i entreplan
- 2025** ● Spolning av avloppsrör i bottenplan
Paviljong
Trädfällning
Bilspärr
Renovering av stuprännor i soprum vid Värnstigen

Planerade underhåll

- 2026** ● Renovering av hiss BV5

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i SMF Värnet, med en andel på 29%.

Samfälligheten förvaltar vatten,värme,snöröjning,carport,parkeringsplatser,vägbana,ytterbelysning,el.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 81 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 80 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 310	4 951	4 839	4 612
Resultat efter fin. poster	375	-295	-730	763
Soliditet (%)	35	34	34	34
Yttre fond	1 500	2 022	2 626	2 462
Taxeringsvärde	80 113	81 113	81 113	81 113
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 200	1 118	1 089	1 019
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,7	95,6	94,8	93,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 862	8 130	8 399	8 668
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 828	8 096	8 363	8 629
Sparande / kvm totalyta, kr	220	224	141	311
Elkostnad / kvm totalyta, kr	27	27	30	44
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	27	27	30	44
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,81	4,29	3,93	1,26
Räntekänslighet (%)	6,55	7,27	7,71	8,51

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 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	3 768	-	-	3 768
Upplåtelseavgifter	697	-	-	697
Fond, yttre underhåll	2 022	-	-522	1 500
Balanserat resultat	12 018	-295	522	12 245
Årets resultat	-295	295	375	375
Eget kapital	18 210	0	375	18 585

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	12 245
Årets resultat	375
Totalt	12 620

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	12 620
	12 620

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	5 310	4 951
Övriga rörelseintäkter	3	-0	-0
Summa rörelseintäkter		5 310	4 951
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 199	-3 024
Övriga externa kostnader	9	-167	-161
Personalkostnader	10	-105	-105
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-560	-560
Summa rörelsekostnader		-4 031	-3 851
RÖRELSERESULTAT		1 279	1 100
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		46	106
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-950	-1 501
Summa finansiella poster		-904	-1 395
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		375	-295
ÅRETS RESULTAT		375	-295

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	47 863	48 409
Markanläggningar	13	0	0
Maskiner och inventarier	14	62	75
Summa materiella anläggningstillgångar		47 924	48 485
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		47 924	48 485
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		24	27
Övriga fordringar	15	405	33
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	436	543
Summa kortfristiga fordringar		865	602
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 199	4 343
Summa kassa och bank		4 199	4 343
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 064	4 946
SUMMA TILLGÅNGAR		52 988	53 430

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 465	4 465
Fond för yttre underhåll		1 500	2 022
Summa bundet eget kapital		5 965	6 487
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		12 245	12 018
Årets resultat		375	-295
Summa fritt eget kapital		12 620	11 724
SUMMA EGET KAPITAL		18 585	18 210
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	33 294	34 432
Leverantörsskulder		441	82
Skatteskulder		8	11
Övriga kortfristiga skulder		34	33
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	625	662
Summa kortfristiga skulder		34 403	35 220
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 988	53 430

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 279	1 100
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	560	560
	1 839	1 660
Erhållen ränta	46	106
Erlagd ränta	-999	-1 561
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	886	205
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-262	-67
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	369	-260
Kassaflöde från den löpande verksamheten	993	-122
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	22	0
Amortering av lån	-1 159	-1 138
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 138	-1 138
ÅRETS KASSAFLÖDE	-144	-1 260
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 343	5 603
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 199	4 343

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Generalen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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:

Byggnad	1,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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 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	5 081	4 735
Hysesintäkter, lokaler	15	15
Hysesintäkter, p-platser	153	149
Övriga intäkter	60	51
Summa	5 310	4 951

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	-0	-0
Summa	-0	-0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	179	156
Städning	107	96
Besiktning och service	34	30
Trädgårdsarbete	61	22
Snöskottning	0	8
Övrigt	1	7
Summa	381	318

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	19	12
Bostäder VVS	4	0
Tvättstuga	0	81
Trapphus/port/entr	3	4
Dörrar och lås/porttele	5	25
VA	152	19
Värme	0	1
El	7	4
Hissar	219	83
Fasader	0	6
Gård/markytor	0	2
Försäkringsärende/vattenskada	0	17
Temp. rep und eller projekt	30	5
Summa	439	258

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	0	24
Hissar	0	661
Summa	0	686

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	115	116
Sophämtning	260	241
Summa	375	358

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	100	95
Bredband	2	2
Bredband/Kabeltv	169	167
Arvode teknisk förvaltning	0	29
Samfällighet	1 614	999
Fastighetsskatt	118	112
Summa	2 004	1 404

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	13	20
Övriga förvaltningskostnader	48	38
Juridiska kostnader	4	5
Revisionsarvoden	33	29
Ekonomisk förvaltning	70	70
Summa	167	161

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Löner, tjänstemän	80	80
Sociala avgifter	25	25
Summa	105	105

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	950	1 501
Summa	950	1 501

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	64 680	64 680
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	64 680	64 680
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-16 271	-15 724
Årets avskrivning	-547	-547
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 817	-16 271
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	47 863	48 409
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 999</i>	<i>9 999</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	59 080	54 081
Taxeringsvärde mark	21 033	27 032
Summa	80 113	81 113

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	22	22
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	22	22
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-22	-22
Utgående ackumulerad avskrivning	-22	-22
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	222	222
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	222	222
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-146	-133
Årets avskrivning	-14	-14
Utgående ackumulerad avskrivning	-160	-146
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	62	75

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	26	30
Övriga fordringar	378	2
Summa	405	33

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	388	500
Försäkringspremier	25	25
Bredband	0	0
Förvaltning	23	18
Summa	436	543

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-06-30	2,35 %	12 123	12 473
Stadshypotek	2026-01-30	2,50 %	12 976	13 127
Stadshypotek	2026-01-07	2,37 %	8 196	8 432
Stadshypotek	2025-01-09	4,25 %		400
Summa			33 294	34 432
Varav kortfristig del			33 294	34 432

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 107 tkr.

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, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-01-30	2,5 %	12 123	12 473
Stadshypotek	2026-06-30	2,35 %	12 976	13 127
Stadshypotek	2026-01-07	2,37 %	8 196	8 432
Stadshypotek	2025-01-09	4,25 %		400
Summa			33 294	34 432
Varav kortfristig del			33 294	34 432

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 107 tkr.

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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsskötsel	0	18
El	11	13
Utgiftsräntor	100	149
Förutbetalda avgifter/hyror	486	452
Beräknat revisionsarvode	29	29
Summa	625	662

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	62 752	62 752

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-28.

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

Stockholm

Sergio Gomez Gonzales
Styrelseledamot

Björn Andersson
Styrelseledamot

Susanne Doland
Styrelseledamot

Jennifer Rumert
Ordförande

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

Benny Svensson
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.