

ÅRSREDOVISNING

för

BRF TORGET 6

Org.nr. 769614-0438

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Större underhåll kommer inte att ske de närmaste åren beträffande byggnaderna.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2006-03-10 och nya stadgar registrerades 2023-12-28.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning: Torget 6, Stockholm kommun

Fastighet utgörs av två byggnader. Boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 301 kvm. Markyta uppgår till 553 kvm. Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade hos försäkringsbolaget Söderberg & Partners Insurance Consulting AB via Bostadsrätterna.

Lägenheter

Föreningen upplåter 5 lägenheter med bostadsrätt. Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften får uppgå högst till 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång 7 st

Medlemmar vid årets utgång 7 st

Inga överlåtelser har skett under året.

En andrahandsupplåtelse har beviljats under året.

Styrelse

Enligt föreningsstadgar ska styrelsen bestå av lägst tre högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen har under år 2025 haft följande styrelsesammansättning:

Anders Lorentzon	Ordförande
Anna Carina Enqvist	Ledamot
Lisa Tammi	Ledamot
Hélen Alseby	Ledamot

Linus Wedin	Suppleant
Svetlana Jezus	Suppleant

Revisor

Gustav Dolk	Intern
-------------	--------

Förvaltning

Föreningen har följande avtal:

Vatten/avlopp	Stockholms Vatten
El/uppvärmning	Skellefteå Kraft
Sophämtning	Stockholms Vatten
Fastighetsförsäkring	Söderberg & Partners
Finansiering	Handelsbanken

BRF TORGET 6

Org.nr. 769614-0438

Upplysning vid förlust

För verksamhetsåret 2025 gör föreningen ett minusresultat, som i stor del kan kopplas till avskrivningar. Föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden är intakt då likviditeten hålls under kontroll genom att vi möter kostnads- och räntehöjningar med ökade avgifter och en stram utgiftsbudget.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	331 608	348 354	283 736	221 857
Resultat efter finansiella poster	729	-10 338	-60 715	-64 981
Soliditet (%)	38	38	38	39
Årsavgift (kr/kvm bostadsrätt)	1 102	1 138	943	737
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100	98	94	89
Skuldsättning (kr/kvm bostadsrätt)	11 540	11 540	11 540	11 540
Sparande (kr/kvm)	127	104	0	28
Räntekänslighet (%)	10	10	12	16
Energikostnad (kr/kvm)	258	248	273	266

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 301 kvadratmeter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	2 625 000	0	201 479	-644 729
Resultatdisposition enligt beslut av föregående års föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			18 597	-18 597
Årets resultat				729
Belopp vid årets utgång	2 625 000	0	220 076	-662 597

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-663 326
Årets resultat	729
	-662 597
Förslag till disposition:	
Avsättning till reservfond	20 067
Balanseras i ny räkning	-682 664
	-662 597

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

BRF TORGET 6

Org.nr. 769614-0438

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01	2024-01-01
	Not	2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	331 608	348 354
Övriga rörelseintäkter		0	396
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		331 608	348 750
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-150 225	-161 668
Övriga externa kostnader		-18 427	-17 561
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-37 550	-41 583
Summa rörelsekostnader		-206 202	-220 812
Rörelseresultat		125 406	127 938
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-124 677	-138 276
Summa finansiella poster		-124 677	-138 276
Resultat efter finansiella poster		729	-10 338
Resultat före skatt		729	-10 338
Årets resultat		729	-10 338

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	5 433 425	5 470 975
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 433 425	5 470 975

Summa anläggningstillgångar		5 433 425	5 470 975
-----------------------------	--	-----------	-----------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		7	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 221	4 975
Summa kortfristiga fordringar		5 228	4 975

Kassa och bank

Kassa och bank		284 991	259 680
Summa kassa och bank		284 991	259 680

Summa omsättningstillgångar		290 219	264 655
-----------------------------	--	---------	---------

SUMMA TILLGÅNGAR		5 723 644	5 735 630
------------------	--	-----------	-----------

BRF TORGET 6

Org.nr. 769614-0438

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital**Summa eget kapital****Långfristiga skulder**

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder**Kortfristiga skulder**

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Skatteskulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2025-12-31

2024-12-31

2 625 000

220 076

2 845 076

-663 326

729

-662 597

2 182 479

1 004 513

1 004 513

2 469 164

16 971

50 517

2 536 652

5 723 644

2 625 000

201 479

2 826 479

-634 391

-10 338

-644 729

2 181 750

1 004 513

1 004 513

2 469 164

31 688

48 515

2 549 367

5 735 630

BRF TORGET 6

Org.nr. 769614-0438

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		125 406	127 938
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		37 550	41 583
Erlagd ränta		-124 677	-138 276
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		38 279	31 245
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-253	14 665
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-12 715	-7 454
Kassaflöde från den löpande verksamheten		25 311	38 456
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	4	0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Förändring av likvida medel		25 311	38 456
Likvida medel vid årets början		259 680	221 224
Likvida medel vid årets slut		284 991	259 680

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (k2), kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader	0,5%
Fastighetsförbättringar	5,0%
Inventarier, verktyg och installationer	20,0%
Gård	2,0%

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värde.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2025	2024
Arsavgifter	331 608	342 624
Andrahandsupplåtelser	0	5 730
	<u>331 608</u>	<u>348 354</u>

Not 3 Drift-och fastighetskostnader	2025	2024
Elkostnader	40 565	41 650
Vattenkostnader	37 070	33 131
Sophämtning	8 595	7 376
Kabel TV/ Bredband	18 236	18 161
Fastighetsförsäkring	15 423	14 512
Fastighetsavgift	16 971	16 045
Fastighetskötsel och reparationer	13 365	30 793
	<u>150 225</u>	<u>161 668</u>

NOTER**Noter till balansräkningen**

Not 4	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	6 082 079	6 082 079
	Utgående anskaffningsvärden	6 082 079	6 082 079
	Ingående avskrivningar	-611 104	-573 554
	Årets avskrivningar	-37 550	-37 550
	Utgående avskrivningar	-648 654	-611 104
	Redovisat värde	5 433 425	5 470 975
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	2 100 000	2 077 000
	Byggnader	4 589 000	4 122 000
		6 689 000	6 199 000
Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	48 081	48 081
	Utgående anskaffningsvärden	48 081	48 081
	Ingående avskrivningar	-48 081	-44 048
	Årets avskrivningar	0	-4 033
	Utgående avskrivningar	-48 081	-48 081
	Redovisat värde	0	0
Not 6	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Transaktionskonto Handelsbanken	284 991	259 680
		284 991	259 680
Not 7	Skulder till kreditinstitut	2025-12-31	2024-12-31
	Stadshypotek 567681, 2027-09-01 3,53%	1 004 513	1 004 513
	Stadshypotek 567680, 2026-06-01 3,15%	1 004 509	1 004 509
	Stadshypotek 567678, 2026-09-01 2,95%	1 014 655	1 014 655
	Stadshypotek 797242, 2026-03-30 3,40%	100 000	100 000
	Stadshypotek 191691, 2026-04-28 3,20%	350 000	350 000
		3 473 677	3 473 677

Fyra av föreningens lån (2 469 164 kr) har slutförfallodag inom 12 månader eter balansdagen. Därför klassificeras och redovisas dessa som kortfristiga.

Styrelsen har inte för avsikt att återbetala några lån inom 12 månader.

Övriga noter

Not 8	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 303 000	4 303 000
	Summa ställda säkerheter	4 303 000	4 303 000

NOTER

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsåretsslut.

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter.

Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Årsredovisningens innehåll blev klart

Spånga 2026

Anders Loretzon

Helén Alseby

Anna Carina Enqvist

Lisa Tammi

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Gustav Dolk