

Årsredovisning för
Brf Korsspindeln 4
769620-6742

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Korsspindeln 4, 769620-6742 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-11-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-11-15 och aktuella stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-01-02.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta förening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Moms

Föreningen är inte momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen förvaltar fastigheten:

Fastighetsbeteckning	Kommun	Nybyggnadsår	Värdeår
Korsspindeln 4	Stockholm	1938	1938

Föreningen förvärvade fastigheten 2010. Marken innehas med tomträtt och avtalet går ut 2028-03-31

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsytor

Byggnaden omfattar:

Objektstyp	Antal	Yta
Bostadsrätter	13	734
Lokaler	1	20

Gemensamhetsanläggning

Föreningen har inte del i någon samfällighet.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan årsstämman 2025-05-27 bestått av följande ledamöter:

Bartosz Petryk	Ordförande
Maria Verbitskaya.	Ledamot
Jack Eriksson	Ledamot
Fredrik Lind	Ledamot
Stefan Haag	Ledamot
Jonas Lindmark	Ledamot
Calle Nordlander	Ledamot

Anna Sjögren	Suppleant
Gunilla Flismark	Suppleant

Valberedning

Anna Sjögren
Gunilla Flismark

Revisorer

Anders von Schéele	Revisor	Rävisor AB
--------------------	---------	------------

Årsstämma och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status och underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan upprättad 2024 och visar rekommenderade underhållsåtgärder fram till 2050. Underhållsplanen revideras och uppdateras årligen av styrelsen. Syftet med underhållsplanen är att säkerställa att förutsättningar finns för att genomföra det underhåll som behövs för att hålla fastigheten i gott skick.

Genomförda större underhållsåtgärder

År	Åtgärd
----	--------

2025	Målning av balkongernas tak, plåtar, räcken och ytterbalkar
2019	Fönsterbyte till energieffektiva och ljudisolerande fönster 2019
2010	Vattenstammar
	Elstammar och elsystem
	Fasaden renoverades och målades
1998	Taket renoverades och är av plåt

Planerat underhåll 2026

Tak: installation av snörasskydd

Avfallshantering: Fastighetsnära insamling

Lägenheter: "Säker vatten" i kök

Underhållsprognos 2027-2035

År	Åtgärd
2027	Tak: mindre renovering
2028	Dörrar och portar: byte av entréportar och dörrpartier
2029	Tak: Solpaneler Tvättstuga: byte av maskinpark
2030	Tvättstuga, målning.
2034	Vatten-, avlopps- och elstammar: spolning av avloppsstammar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2025 har ett utvändigt underhåll genomförts med fokus på balkongerna. Arbetet omfattade högtryckstvätt av balkongernas tak och plåtdetaljer samt ommålning av dessa. Vidare har balkongräcken och ytterbalkar målats om efter skrapning och slipning av rost för att säkerställa ytskiktens hållbarhet.

Årsavgifter

Årsavgiften har inte höjts.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av föreningen.

Teknisk förvaltning

Föreningen tillämpar egen regi för den löpande fastighetsskötseln och tekniska förvaltningen. För att säkerställa hög kvalitet och specialistkompetens vid större underhållsarbeten eller tekniska installationer anlitas externa entreprenörer på projektbasis

Medlemsinformation

Antalet Medlemmar vid räkenskapsårets början var 19. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar 2. Vid räkenskapsårets slut var antalet medlemmar i föreningen 19.

Under året har det skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt (kr)

	2025	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	759 980	757 922	644 488	633 539	643 537
Resultat efter finansiella poster	-505 801	-410 364	-495 220	-273 845	539 276
Soliditet %	72	72	73	74	74
Årsavgift*/kvm bostadsrättsyta	993	967	878	839	839
Energikostnad/kvm totalyta	289	293	255	231	224
Värmekostnad/kvm totalyta	220	221	196	173	183
El/kvm totalyta	14	11	16	24	13
Vatten/kvm totalyta	55	62	43	34	28
Sparande/kvm totalyta	32	-38	-151	143	247
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta*	10 679	10 679	10 679	10 679	10 780
Skuldsättning/kvm totalyta*	10 395	10 395	10 395	10 395	10 495
Ränta/kvm totalyta	406	529	499	186	129
Årsavgifternas* andel av tot. rörelseintäkter (%)	96	96	100	68	96
Räntekänslighet (%) *	11	11	12	13	13
Bostadsrättsyta kvm	734				
Lokalyta kvm	20				
Total yta	754				

*) Medlemmarna debiteras för bredband. Enligt nya rekommendationer från Bokföringsnämnden (BFNAR 2023:1) ska denna avgift anses vara en del av årsavgiften. Se även not 2.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar för räkenskapsåret 2025 ett negativt resultat. Underskottet förklaras främst av planerade och genomförda underhållsåtgärder på fastighetens balkonger samt bokföringsmässiga avskrivningar som inte påverkar kassaflödet. Styrelsen bedömer föreningens likviditet som god, med en kassa på 532 530 kr vid årets slut. Årets underhåll har finansierats med eget kapital utan att nya lån behövt tas upp. Fastigheten är i gott skick och inga större renoveringar planeras för de närmaste åren. Framåt följer styrelsen utvecklingen av ränteläget och det kommande tomträttsavgäldsavtalet (2028). Prognosen är att årsavgifterna utvecklas ungefär i takt med inflationen för att bibehålla en stabil ekonomi. Justeringar utöver detta kan bli aktuella vid betydande ränteförändringar men föreningens kassa ger motståndskraft mot tillfälliga kostnadsökningar.

Not eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Yttre rep.fond</i>	<i>Bal. resutat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	30 996 000	435 000	-9 758 503	-410 364
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Dispos. av föregående resultat			-410 364	410 364
Avsättning av yttre fond		65 000	-65 000	
Årets resultat				-505 801
Vid årets slut	30 996 000	500 000	-10 233 867	-505 801

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	-10 233 867
årets resultat	-505 801
Totalt	-10 739 668
Avsättning till yttre underhållsfond	65 000
lanspråkstagande av yttre underhållsfond	-148 250
Balanseras i ny räkning	-10 656 418
Summa	-10 739 668

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	759 980	757 922
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		759 980	757 922
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-584 043	-402 056
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-381 674	-381 674
Summa rörelsekostnader		-965 717	-783 730
Rörelseresultat		-205 737	-25 808
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 366	15 930
Räntekostnader och liknande resultatposter		-307 430	-400 486
Summa finansiella poster		-300 064	-384 556
Resultat efter finansiella poster		-505 801	-410 364
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-505 801	-410 364
Skatter			
Årets resultat		-505 801	-410 364

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	28 241 544	28 613 143
Inventarier, verktyg och installationer		5 024	15 099
Summa materiella anläggningstillgångar		28 246 568	28 628 242
Summa anläggningstillgångar		28 246 568	28 628 242
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		53 449	39 976
Övriga fordringar		9	-13
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 365	-
Summa kortfristiga fordringar		60 823	39 963
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		532 530	666 468
Summa kassa och bank		532 530	666 468
Summa omsättningstillgångar		593 353	706 431
SUMMA TILLGÅNGAR		28 839 921	29 334 673

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		30 996 000	30 996 000
Yttre underhållsfond		500 000	435 000
Summa bundet eget kapital		31 496 000	31 431 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 233 867	-9 758 503
Årets resultat		-505 801	-410 364
Summa fritt eget kapital		-10 739 668	-10 168 867
Summa eget kapital		20 756 332	21 262 133
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		40 939	42 890
Skatteskulder		60 520	44 307
Skulder till kreditinstitut	6	7 843 722	7 838 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		138 408	147 218
Summa kortfristiga skulder		8 083 589	8 072 540
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 839 921	29 334 673

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-505 801	-410 364
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	366 900	367 467
	<u>-138 901</u>	<u>-42 897</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-138 901	-42 897
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-13 495	-11 258
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	18 457	18 601
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-133 939	-35 554
Årets kassaflöde	-133 939	-35 554
Likvida medel vid årets början	666 469	702 022
Likvida medel vid årets slut	532 530	666 468

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Räntekänslighet per kvadratmeter (totalyta)

Hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjs med en procentenhet, i förhållande till årsavgiftens storlek. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna måste höjas om räntan stiger med en procentenhet för att ränteökning inte ska påverka resultatet.

Sparande per kvadratmeter (totalyta)

Årets resultat justerat för årets avskrivningar samt planerat underhåll. Beloppet delas med den totala ytan i föreningen (bo- och lokalytor)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Visar hur stor del av föreningen totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Inventarier och verktyg	5

Not 2 Nettoomsättning**Nettoomsättning**

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	729 132	729 132
Debiterad årsavgift	704 640	704 640
Debiterad bredband	24 492	24 492
Hysesintäkter, lokaler	28 800	28 800
	<u>757 932</u>	<u>757 932</u>
<i>Övriga intäkter</i>		
Överlåtelse, pantavgifter	2 058	-
Öresutjämning	-10	-10
	<u>2 048</u>	<u>-10</u>
	<u>759 980</u>	<u>757 922</u>

Not 3 Övriga externa kostnader**Driftkostnader**

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Tomträttsavgäld/arrende	48 300	48 300
Uppvärmning (fjärrvärme)	166 153	166 451
El	10 373	8 092
Vatten och avlopp	41 460	46 445
Sophämtning	20 364	29 412
Bredband	24 460	24 392
Fastighetsförsäkring	20 424	18 984
Övriga kostnader	7 375	900
Förbrukningsinventarier, fastighet	12 538	1 230
	<u>351 447</u>	<u>344 206</u>

Reparationer och underhåll

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Reparation och underhåll	<u>162 783</u>	<u>4 795</u>
	<u>162 783</u>	<u>4 795</u>

Administrativa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Programvaror	4 470	4 148
Revisionsarvode	9 863	11 425
Redovisningstjänster	8 807	9 500
Bankkostnader	3 608	2 755
Övriga kostnader	2 509	2 807
	29 257	30 635

Fastighetsskatt

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsskatt	38 100	22 420
	38 100	22 420

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	37 159 920	37 159 920
	37 159 920	37 159 920
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 546 777	-8 175 178
-Årets avskrivning enligt plan	-371 599	-371 599
	-8 918 376	-8 546 777
Redovisat värde vid årets slut	28 241 544	28 613 143

Not 5 maskiner & andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	50 375	50 375
Vid årets slut	50 375	50 375
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-35 276	-25 201
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-10 075	-10 075
Vid årets slut	-45 351	-35 276
Redovisat värde vid årets slut	5 024	15 099

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Skulder med slutbetalningsdag senare än ett år efter balansdagen	-	-
	-	-
Skulder med slutbetalningsdag inom ett år efter balansdagen är av kortfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen		
Lån 55331, ränta 3,740% ffd 260213	3 459 375	3 459 375
Lån 74730, ränta 3,740% ffd 260213	3 468 750	3 468 750
Lån 376204, ränta 3,740% ffd 260114	910 000	910 000
	<u>7 838 125</u>	<u>7 838 125</u>
Summa	7 838 125	7 838 125

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	11 500 000	11 500 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa ställda säkerheter	11 500 000	11 500 000

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades, Stockholm 2026-04-17

Dag och ort för digital signering

Bartosz Petryk
Ordförande

Stefan Haag
Ledamot

Jack Eriksson
Ledamot

Maria Verbitskaya.
Ledamot

Fredrik Lind
Ledamot

Jonas Lindmark
Ledamot

Calle Nordlander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Anders Von Scheele
Revisor

Kommentar:
Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma