

# Årsredovisning

## BRF Gula huset

769615-7770

Styrelsen för BRF Gula huset får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

| INNEHÅLLSFÖRTECKNING     | SIDA   |
|--------------------------|--------|
| - Förvaltningsberättelse | 2 - 4  |
| - Resultaträkning        | 5      |
| - Balansräkning          | 6 - 7  |
| - Kassaflödesanalys      | 8      |
| - Noter                  | 9 - 11 |
| - Underskrifter          | 12     |

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Förvaltning

I mars 2007 förvärvade föreningen fastigheten Åkern 9 i Strängnäs kommun. Av föreningens sex lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har en lokal vilken är upplåten som hyresrätt. Antalet medlemmar i föreningar var under året 8. Inga överlåtelser har skett under året.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstkattelagen, därmed en äkta bostadsrättsförening. Marken innehas med äganderätt.

#### Avgifter

Ingen avgiftshöjning har skett under 2025.

#### Styrelse

Styrelsen har under året haft 4 protokollförda möten och en årsstämma.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| Lennart Sjögren   | ledamot             |
| Fredrik Hallbjörn | ledamot             |
| Robert Altebo     | ledamot             |
| Marcus Bergh      | ledamot             |
| Henrik Neselius   | ledamot, ordförande |

Av föreningen vald revisor har varit Michael Orregård

#### Fastighetens underhåll

Under året har sedvanligt löpande underhåll skett.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

#### Förvaltning

Den tekniska förvaltningen samt löpande underhåll administreras av styrelsen genom ett antal avtal och upphandlingar av olika entreprenörer.

Den ekonomiska administrationen har på styrelsens uppdrag handlagts av Hefab Redovisning AB.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

|                                                          | 2501-2512 | 2401-2412 | 2301-2312 | 2201-2212 |
|----------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Intäkter hyror och avgifter                              | 417       | 412       | 411       | 376       |
| Resultat efter finansiella poster                        | -5        | 10        | -8        | -7        |
| Soliditet %                                              | 74        | 73        | 71        | 71        |
| Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt | 622       | 620       | 620       | 564       |
| Skuldsättning (kr) per kvadratmeter                      | 2 865     | 3 092     | 3 333     | 3 333     |
| Sparande (kr) per kvadratmeter                           | 132       | 130       | 115       | 118       |
| Räntekänslighet %                                        | 5,3       | 5,6       | 6,1       | 6,7       |
| Energikostnad (kr) per kvadratmeter                      | 271       | 221       | 201       | 232       |
| Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt      | 3 259     | 3 516     | 3 791     |           |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter | 87        | 87        | 87        |           |

Då föreningens kassaflöde är positiv så föranleder det inga särskilda åtgärder pga det negativa resultatet.

En fortsatt bevakning från styrelsens håll på räntor och driftskostnader för att i tid kunna avgöra om avgifterna behöver höjas.

Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Tas oftast ut som en månadsavgift av medlemmarna, ska redovisas per kvadratmeter i föreningen. Årsavgiften ska täcka föreningens löpande kostnader och ett visst underhåll.

Skuldsättning (kr) per kvadratmeter = Med skulder avses de fastighetslån som föreningen betalar räntor och amortering på. Skulderna divideras med bostadsrättsytan (samt ev hyresrättsyta) i föreningen (skuldsättning/m<sup>2</sup>). En skuldsättning på 5 000 kronor per kvadratmeter eller mindre är att beteckna som låg medan en på mer än 10 000 kronor per kvadrat är hög och en på mer än 15 000 per kvadrat mycket hög.

Sparande (kr) per kvadratmeter = Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll har räknats bort. Beloppet divideras med den totala ytan i föreningen (sparande/m<sup>2</sup>). I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200 och 300 kronor per kvadratmeter.

Räntekänslighet = För att bedöma räntekänsligheten görs en beräkning av hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjdes med 1 procentenhet. Detta räknas fram genom att låneskulden divideras med årsavgifterna. Ju högre föreningen är belånad desto räntekänsligare är den. Ett riktmärke kan vara att en räntehöjning med 1% kan leda till en avgiftshöjning med upp till ca 10%.

Energikostnad (kr) per kvadratmeter = Energikostnaden omfattar kostnader för uppvärmning, el och vatten. En energikostnad/kvm upp till 250 kr är att beteckna som bra.

# FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                              | STAG | Inbetalda<br>Insatser | STAG | Upplåtelse-<br>avgifter | Yttre fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|----------------------------------------------|------|-----------------------|------|-------------------------|------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                      | 01   | 5 100 000             | 01   | 356 470                 | 77 200     | 272 945                | 10 110            |
| Resultatdisposition enligt föreningsstämman: |      |                       |      |                         |            |                        |                   |
| Utdelning                                    | 050  |                       | 050  |                         |            | 10 110                 | -10 110           |
| Förändring av yttre fond                     | 500  |                       | 500  |                         | 5 600      | -5 600                 |                   |
| Årets resultat                               | 001  |                       | 001  |                         |            |                        | -5 487            |
| Belopp vid årets utgång                      | 01   | 5 100 000             | 01   | 356 470                 | 82 800     | 277 455                | -5 487            |

## RESULTATDISPOSITION

### Medel att disponera:

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Balanserat resultat | 277 455 |
| Årets resultat      | -5 487  |
| Summa               | 271 968 |

### Förslag till disposition:

|                            |         |
|----------------------------|---------|
| Avsättning till yttre fond | 5 600   |
| Balanseras i ny räkning    | 266 368 |
| Summa                      | 271 968 |

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

|                                                      |          | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|------------------------------------------------------|----------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>         | <b>2</b> |                          |                          |
| Avgifter                                             |          | 363 065                  | 361 584                  |
| Hysesintäkter                                        |          | 54 180                   | 50 400                   |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> |          | <b>417 245</b>           | <b>411 984</b>           |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |          |                          |                          |
| Driftskostnader                                      | 3        | -254 636                 | -217 975                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar    | 4        | -93 155                  | -76 000                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        |          | <b>-347 791</b>          | <b>-293 975</b>          |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |          | <b>69 454</b>            | <b>118 009</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                            |          |                          |                          |
| Ränteintäkter                                        |          | -                        | 26                       |
| Räntekostnader                                       |          | -74 941                  | -107 925                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |          | <b>-74 941</b>           | <b>-107 899</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |          | <b>-5 487</b>            | <b>10 110</b>            |
| <b>Resultat före skatt</b>                           |          | <b>-5 487</b>            | <b>10 110</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                                |          | <b>-5 487</b>            | <b>10 110</b>            |

BALANSRÄKNING

1

2025-12-31      2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

7 728 402      7 820 557

Inventarier, verktyg och installationer

6

5 000      6 000

Summa materiella anläggningstillgångar

7 733 402      7 826 557

Summa anläggningstillgångar

7 733 402      7 826 557

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

759

106

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

5 460

5 459

Summa kortfristiga fordringar

6 219

5 565

Kassa och bank

Kassa och bank

102 559

155 375

Summa kassa och bank

102 559

155 375

Summa omsättningstillgångar

108 778

160 940

SUMMA TILLGÅNGAR

7 842 180

7 987 497

2025-12-31 2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

|                                         |           |           |
|-----------------------------------------|-----------|-----------|
| Inbetalda insatser och insatsemissioner | 5 100 000 | 5 100 000 |
| Förlagsinsatser                         | 356 470   | 356 470   |
| Fond för yttre underhåll                | 82 800    | 77 200    |
| Summa bundet eget kapital               | 5 539 270 | 5 533 670 |

Fritt eget kapital

|                          |         |         |
|--------------------------|---------|---------|
| Balanserat resultat      | 277 455 | 272 945 |
| Årets resultat           | -5 487  | 10 110  |
| Summa fritt eget kapital | 271 968 | 283 055 |

|                    |           |           |
|--------------------|-----------|-----------|
| Summa eget kapital | 5 811 238 | 5 816 725 |
|--------------------|-----------|-----------|

Kortfristiga skulder

|                                              |   |           |           |
|----------------------------------------------|---|-----------|-----------|
| Kortfristig del av långfristiga skulder      | 7 | 1 900 000 | 2 050 000 |
| Förskott på hyror/avgifter                   |   | 45 394    | 45 604    |
| Leverantörsskulder                           |   | 38 836    | 25 014    |
| Aktuella skatteskulder                       |   | 24 394    | 24 148    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |   | 22 318    | 26 006    |

|                            |           |           |
|----------------------------|-----------|-----------|
| Summa kortfristiga skulder | 2 030 942 | 2 170 772 |
|----------------------------|-----------|-----------|

|                                |           |           |
|--------------------------------|-----------|-----------|
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 7 842 180 | 7 987 497 |
|--------------------------------|-----------|-----------|

## KASSAFLÖDESANALYS

1

|                                                                              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                              |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                              | 69 454                   | 118 009                  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.                    |                          |                          |
| - Avskrivningar                                                              | 93 155                   | 76 000                   |
| Räntenetto                                                                   | -74 941                  | -107 899                 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 87 668                   | 86 110                   |
| Förändringar i rörelsekapital                                                |                          |                          |
| - Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar                                | -864                     | 8 840                    |
| - Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder                                   | 10 380                   | -11 821                  |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     | 97 184                   | 83 129                   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                             |                          |                          |
| Amortering av lån                                                            | -150 000                 | -160 000                 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                    | -150 000                 | -160 000                 |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                      | <b>-52 816</b>           | <b>-76 871</b>           |
| Likvida medel vid årets början                                               | 155 375                  | 232 245                  |
| Likvida medel vid årets slut                                                 | 102 559                  | 155 374                  |

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Övriga upplysningar

Intäktsredovisning, fordringar och skulder

Intäkterna redovisas till verkligt värde, d v s vad företaget fått eller kommer att få i avsedd period. Fordringar och skulder har upptagits till anskaffningsvärdet där inget annat anges.

| Not 2 Nettoomsättning | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-----------------------|------------|------------|
| Avgifter              | 363 065    | 361 584    |
| Hyror                 | 54 180     | 50 400     |
| Summa                 | 417 245    | 411 984    |

Vad som ingår i årsavgiften framgår av föreningens stadgar.

| Not 3 Driftskostnader      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------|------------|------------|
| Elkostnader                | 31 657     | 24 352     |
| Uppvärmning                | 112 007    | 95 687     |
| Vatten och avlopp          | 38 667     | 26 616     |
| Renhållning                | 7 096      | 8 255      |
| Reparationer och underhåll | 5 398      | 5 543      |
| Fastighetsskatt/avgift     | 12 593     | 12 494     |
| Försäkring                 | 21 838     | 21 655     |
| Redovisningstjänster       | 25 380     | 23 373     |
|                            | 254 636    | 217 975    |

Not 4 Avskrivningar

|                             |               |                 |
|-----------------------------|---------------|-----------------|
| Byggnader                   | 0,5-5 procent | antal år 25-200 |
| Inventarier, markanläggning | 10 procent    | antal år 10     |

Anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till fastighetens avskrivningsenheter genom komponentuppdelning och komponentbyte.

| Not 5 Byggnader och mark            | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnad | 6 943 925        | 6 943 925        |
| Utgående anskaffningsvärden         | 6 943 925        | 6 943 925        |
| Ingående avskrivningar              | -729 368         | -663 368         |
| Förändringar av avskrivningar       |                  |                  |
| Årets avskrivningar                 | -92 155          | -66 000          |
| Utgående avskrivningar              | -821 523         | -729 368         |
| Ingående anskaffningsvärde mark     | 1 606 000        | 1 606 000        |
| Utgående anskaffningsvärde          | 1 606 000        | 1 606 000        |
| <b>Redovisat värde</b>              | <b>7 728 402</b> | <b>7 820 557</b> |
| Taxeringsvärden                     | 9 074 000        | 9 074 000        |

Boytan utgör 583 kvm. Lokalytan för uthyrning utgör 80 kvm. Byggår 1909.

| Not 6 Inventarier, verktyg och installationer | 2025-12-31   | 2024-12-31   |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärden                   | 189 114      | 189 114      |
| Utgående anskaffningsvärden                   | 189 114      | 189 114      |
| Ingående avskrivningar                        | -183 114     | -173 114     |
| Förändringar av avskrivningar                 |              |              |
| Årets avskrivningar                           | -1 000       | -10 000      |
| Utgående avskrivningar                        | -184 114     | -183 114     |
| <b>Redovisat värde</b>                        | <b>5 000</b> | <b>6 000</b> |

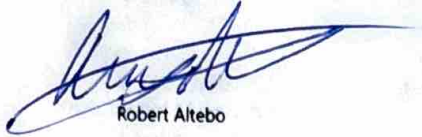
| Not 7 | Upptagna lån                                            | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-------|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|       | Fastighetslån, rörlig ränta 3,20%, förfaller 2026-02-28 | -600 000          | -600 000          |
|       | Fastighetslån, rörlig ränta 3,29%, förfaller 2026-01-28 | -300 000          | -450 000          |
|       | Fastighetslån, rörlig ränta 3,26%, förfaller 2026-01-28 | -1 000 000        | -1 000 000        |
|       |                                                         | <b>-1 900 000</b> | <b>-2 050 000</b> |

Lånen med förfalldatum inom ett år, har klassificerats som kortfristiga skulder i balansräkningen i enlighet med Bokföringsnämnden allmänna råd. Lånen är dock omförhandlade och är därmed långfristiga skulder efter förfalldatum.

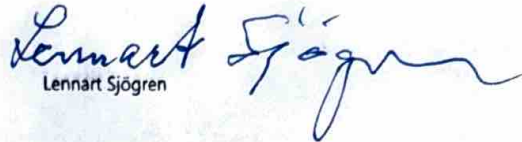
| Not 8 | Ställda säkerheter              | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|-------|---------------------------------|------------------|------------------|
|       | Fastighetsinteckningar          | 3 318 000        | 3 318 000        |
|       | <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>3 318 000</b> | <b>3 318 000</b> |

UNDERSKRIFTER

Strängnäs, per 19/3 2026



Robert Altebo

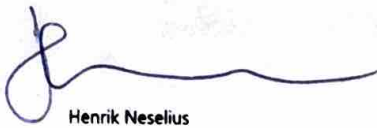


Lennart Sjögren



Marcus Bergh

Fredrik Hallbjörn



Henrik Neselius



Min revisionsberättelse har lämnats 20/3 2026

Michael Orregård

Michael Orregård  
Revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gula Huset organisationsnummer 769615-7770

### Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Gula Huset

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

#### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

#### Uttalanden

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. Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Gula Huset för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

#### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

#### Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Strängnäs

20/3 2026

Michael Orregård

Michael Orregård