Årsredovisning

för

Brf Gustafslandet

769611-2510

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	11

HP EL LE

Styrelsen för Brf Gustafslandet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten är uppförd 1938 och bostadsrättföreningen bildades år 2005.

Fastighet

Bostadsrättsföreningen äger Solna Välten 7, Gustafsvägen 6,169 58 Solna. I fastigheten finns 21 bostadslägenheter fördelade på 19 ettor, 1 tvåa och 1 trea med en sammanlagd yta på 800 kvadratmeter.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige under perioden 1 januari till och med 31 december.

Styrelsen

Ordinarie ledamöter
Linus Ekelöf (Ordförande)
Ekaterina Leonteva
Carl Henrik Ulf Pehrsson

Suppleanter
Alfred Claes Berg
Kamil Nowastowski

Firmatecknare
Föreningens firma har tecknats av styrelsen.

Revisor
Föreningen har haft revisor Robert Wallenberg, vald av föreningen.

Styrelsemöten
Under verksamhetsåret har styrelsen haft 11 protokollförda sammanträden.

Ekonomisk förvaltning
Sköts av Viredo AB

Teknisk förvaltning
Sköts av föreningen i egen regi. Städning av trapphus och tvättstuga utförs på entreprenad.

HP EL LE

Årsavgifter
Årsavgiften höjdes under april månad med 15%.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Januari

-OVK besiktning genomförs. Anmärkningar på lägenheter 1001, 1103, 1106, 1401.
-Undersökning och åtgärdning av problem med handukstorkar i lägenheter 1101, 1102, 1103, 1201, 1206, 1301, 1304, 1305.

April

-Efterbesiktning tunnelbanebygget. Godkänd och inga skador på byggnaden av bygget.

Maj

-Årsstämma genomförs, ny styrelse väljs.
-Vårstädning genomförs.

Juni

-Ny styrelse konstitueras med val av ny ordförande.
-Lägenhet 1205 hade läckande värmerör på ett element som åtgärdas under två besök av Alvis Rörakut Service AB. Det första och enklare försöket till att dra åt returventilen fungerade inte och man var därför att byta ut ventilen vid ett återbesök.
-OVK ombesiktning genomförs och är godkänd.

September

-Byte av värmeelement i tvättmaskin då dessa var utslitna och inte kunde värma upp vattnet längre.
-Swedbank godkände föreningens ansökan om förlängning av amorteringsbefrielse för lån 295 378 226-1.

Oktober

-Byte av kod för port, tvättstuga och cykelrum.
-Höststädning genomförs.
-9 dörrhandtag av modell Beslagsboden B166 inköps pga utgående sortiment. Kan köpas av medlemmar som byter dörr och/eller handtag för inköpspris 549 SEK.

November

-Byte av tvättmedelsfack för bättre avrinning.

HP EL LE

Medlemsinformation

År 2025 överläts 3 lägenheter i föreningen. Föreningen hade vid årets början 24 medlemmar och vid årets slut 24 medlemmar.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	902	807	662	642
Resultat efter finansiella poster	70	-35	-100	-164
Soliditet (%)	50	49	49	49
Balansomslutning	14 949	14 986	15 115	15 329
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 000	9 113	9 250	9 400
Sparande per kvm (kr/kvm)	220	88	7	63
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	279	270	230	187
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 106	994	812	0
Räntekänslighet (%)	8	9	11	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98	99	98	0

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	**Upplåtelse avgifter**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	9 885 624	352 404	-2 822 514	-34 894	**7 380 620**
Disposition av föregående års resultat:			-34 894	34 894	**0**
Årets resultat				70 422	**70 422**
Belopp vid årets utgång	**9 885 624**	**352 404**	**-2 857 408**	**70 422**	**7 451 042**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 857 407
årets vinst	70 422
	-2 786 985
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-2 786 985
	-2 786 985

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

HP EL LE

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	901 647	806 556
Övriga rörelseintäkter		0	45
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**901 647**	**806 601**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-445 199	-448 958
Övriga externa kostnader	4	-16 118	-14 933
Personalkostnader	5	-38 637	-37 652
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-105 669	-105 669
Summa rörelsekostnader		**-605 623**	**-607 212**
Rörelseresultat		**296 024**	**199 389**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		82	167
Räntekostnader och liknande resultatposter		-225 683	-234 450
Summa finansiella poster		**-225 601**	**-234 283**
Resultat efter finansiella poster		**70 422**	**-34 894**
Resultat före skatt		**70 422**	**-34 894**
Årets resultat		**70 422**	**-34 894**

HP EL LE

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	14 755 442	14 861 111
Summa materiella anläggningstillgångar		**14 755 442**	**14 861 111**
Summa anläggningstillgångar		**14 755 442**	**14 861 111**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 907	9 694
Övriga fordringar		31 289	25 829
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 080	17 374
Summa kortfristiga fordringar		**53 276**	**52 897**
Kassa och bank			
Kassa och bank		139 941	71 499
Summa kassa och bank		**139 941**	**71 499**
Summa omsättningstillgångar		**193 217**	**124 396**
SUMMA TILLGÅNGAR		**14 948 659**	**14 985 507**

HD EL LE

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 885 624	9 885 624
Upplåtelseavgifter		352 404	352 404
Summa bundet eget kapital		**10 238 028**	**10 238 028**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 857 407	-2 822 514
Årets resultat		70 422	-34 894
Summa fritt eget kapital		**-2 786 985**	**-2 857 408**
Summa eget kapital		**7 451 043**	**7 380 620**
Långfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		3 480 000	3 520 000
Summa långfristiga skulder		**3 480 000**	**3 520 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		3 720 000	3 770 000
Leverantörsskulder		25 736	25 424
Skatteskulder		102 543	99 708
Övriga skulder		22 716	60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		146 621	189 695
Summa kortfristiga skulder		**4 017 616**	**4 084 887**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**14 948 659**	**14 985 507**

HP EL LE

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		70 422	-34 894
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		105 669	105 669
Betald skatt		-3 017	-10 952
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**173 074**	**59 823**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		5 787	6 657
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 150	5 508
Förändring av leverantörsskulder		312	-26 236
Förändring av kortfristiga skulder		-17 582	41 693
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**158 441**	**87 445**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-90 000	-110 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-90 000**	**-110 000**
Årets kassaflöde		**68 441**	**-22 555**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		71 499	94 054
Likvida medel vid årets slut		**139 940**	**71 499**

HP EL LE

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen , Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag , BFNAR 2023:1 och kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från 2020 klassificeras lån som förfaller/villkorsändras inom 1 år tillsammans med planenlig amortering som kortfristiga skulder i årsredovisningen. Lånen är dock av långfristig karaktär och med villkor som framgår av not 7.

Anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)
Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)
Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

HD EL LE

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	884 934	795 446
Andrahandsuthyrning	14 584	7 995
Övriga intäkter	2 129	3 115
	901 647	**806 556**

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsel	-21 057	-20 638
Uppvärmning	-158 761	-157 838
Vatten	-43 752	-37 812
Sophämntning	-28 532	-30 708
Städning	-41 172	-40 428
Fastighetsavgift	-36 204	-34 230
Försäkring	-23 401	-21 565
Reparationer/ underhåll	-42 032	-56 444
Ekonomiskförvaltning	-48 480	-47 536
IT	-1 809	-1 759
	-445 200	**-448 958**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	-4 267	-1 282
Bankkostnader	-4 279	-5 076
Övriga kostnader	-7 572	-8 575
	-16 118	**-14 933**

Not 5 Styrelsearvoden

	2025	2024
Styrelsearvoden	29 400	-28 650
Social avgift	-9 237	-9 002

HP EL LE

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 051 674	17 051 674
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**17 051 674**	**17 051 674**
Ingående avskrivningar	-2 190 563	-2 084 894
Årets avskrivningar	-105 669	-105 669
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 296 232**	**-2 190 563**
Utgående redovisat värde	**14 755 442**	**14 861 111**
Taxeringsvärden byggnader	12 600 000	9 800 000
Taxeringsvärden mark	16 000 000	15 400 000
	28 600 000	**25 200 000**

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Swedbank lån 049-0, ränta 3,320% villkorsändring 320423	1 860 000	1 900 000
Swedbank lån 796-9, ränta 2,707% villkorsändring 260128	1 670 000	1 670 000
Swedbank lån 050-8, ränta 2,930% villkorsändring 270423	1 660 000	1 700 000
Swedbank lån 226-1, ränta2,600% villkorsändring 260328	2 010 000	2 020 000
	7 200 000	**7 290 000**
Kortfristiga del av skulder (amortering per år är 80 000 kr)	3 720 000	3 770 000

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-04-01

Linus Ekelöf 2026-05-20
Linus Ekelöf
Ordförande

Ekaterina Leonteva 2026-05-20
Ekaterina Leonteva
Ledamot

Henrik Pehrsson 2026-05-20
Carl Pehrsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-04-13

Robert Wallenberg
Revisor