Årsredovisning 2025

Brf Rustiken

769626-6399



SkJQIzgZMg-HkxmlfxbGe

Välkommen till årsredovisningen för Brf Rustiken

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

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

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. 4
Flerårsöversikt ..... s. 5
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 17**

SkJQIzgZMg-HkxmlfxbGe

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.

SkJQIzgZMg-HkxmlfxbGe

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-03-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-03-28 och nuvarande stadgar registrerades 2022-03-08 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rustiken 1		Stockholm
Rustiken 2		Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1952.

Föreningen har 5 hyreslägenheter och 45 bostadsrätter om totalt 2 864 kvm och 7 lokaler om 188 kvm.
Byggnadernas totalyta är 3 051 kvm.

Styrelsens sammansättning

Joakim Pettersson	Ordförande
Alexander Aderklint	Styrelseledamot
Pouya Peighami	Styrelseledamot
Elisabeth Hedlund	Styrelseledamot
Amanda Lindgren	Styrelseledamot
Thomas Robert Christie Hutchinson	Styrelseledamot
Niklas Bergström	Suppleant
Peter Arvanitaki	Suppleant
Ragget Qian Johnson	Suppleant

Valberedning

Christina Postolache
Elin Fyhr

SkJQIzgZMg-HkxmlfxbGe

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Petter Gustafsson Revisor Carlsson och Partner Revisionsbyrå

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 19 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

2020
- Radonfläktar, Fågelstavägen
- Brandsäkra, Rustiken 1 & 2

2021
- Omdragning av el i porten på Salbyvägen 1
- Mangelrum på Salbyvägen gjordes om till en lokal

2022
- Byte av VVC pump Salbyvägen
- Fönsterrenovering Salbyvägen 3

2023
- Oljning och underhåll uteplatser Salbyvägen 2023
- Ny radonmätning hösten 2023, Rustiken 1 & 2
- Installera sopkärl i enlighet med ny lag om matavfall, Rustiken 1 & 2
- Fönsterrenovering Salbyvägen 1 & 5, samt Fågelstavägen 1-5

2024
- Byte belysning övriga utrymmen, lysrör
- Systematiskt brandskyddsarbete
- Ny fjärrvärmecentral Fågelstavägen

2025
- Radonmätning
- Byte belysning trapphus
- Obligatorisk ventilationskontroll
- Ny tvättmaskin Salbyvägen

2026
- Uppföljande radonmätning
- Åtgärder radon
- Stamspolning

SkJQIzgZMg-HkxmlfxbGe

Planerade underhåll

2026
- Förstudie tak
- Föstudie elsäkerhet/elkapacitet

2027
- Förstudie dränering
- Renovering tak, tegel inklusive papp och läkt
- Oljning entréparti
- Byte hängränna
- Målning källarplan/barnvagnsrum/cykelrum ytskikt

2028
- Målning ytskikt styrelserum
- Målning källarplan/barnvagnsrum/cykelrum golv
- Byte torkskåp

2029
- Byte tvättmaskin
- Energideklaration
- Målning parkeringslinjer
- Oljning avskärmningar

2030
- Stamspolning
- Byte fjärrvärmecentral
- Byte termostatventiler och injustering av värmesystem
- OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)
- Radonmätning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fönsterrenoveringar	Snickeriekompaniet AB
Radonmättning och OVK	Radea
Städning	Prima Städ
Teknisk Förvaltning	Nabo
Trädgårdsskötsel	Veteranpoolen

Övrig verksamhetsinformation

Vid årsmötet den 18 juni 2025 avgick den föregående styrelsen i sin helhet. Den nuvarande styrelsen valdes vid samma tillfälle.

Elisabeth Hedlund valdes vid årsmötet den 18 juni 2025 som ordinarie styrelseledamot men valde på egen begäran att avgå under verksamhetsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 61 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 60 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

SkJQlzgZMg-HkxmlfxbGe

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 310 898	3 273 659	2 986 902	2 762 194
Resultat efter fin. poster	-1 268 818	-1 900 669	-4 275 625	-1 800 390
Soliditet (%)	47	47	48	48
Yttre fond	80 000	80 000	80 000	400 000
Taxeringsvärde	57 920 000	59 482 000	59 482 000	59 482 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 000	1 000	874	807
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,2	78,0	74,3	69,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 733	16 009	16 210	16 873
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 175	13 333	13 499	13 727
Sparande / kvm totalyta, kr	-17	-108	-170	171
Elkostnad / kvm totalyta, kr	29	24	27	36
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	183	177	164	149
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	67	59	49	49
Energikostnad / kvm totalyta, kr	278	261	239	234
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,69	3,53	2,96	1,29
Räntekänslighet (%)	15,74	16,02	18,55	20,91

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.

Upplysning vid förlust

Förlusten beror på ökade räntekostnader samt en allmän kostnadsökning för energi, förvaltning etc. Detta har inte motsvarats av avgifts- och hyreshöjningar. Styrelsen beslutade därför i mars 2026 att höja hyrorna för föreningens hyresrätter i enlighet med de centrala förhandlingar mellan hyresgästföreningen och Fastighetsägarna löstes genom skiljenämnd. Där beslutades om en höjning av hyror om 3,6%. Styrelsen beslutade vid samma tillfälle att också höja föreningens avgifter med 8% i syfte att få en mer långsiktigt stabil ekonomi.

SkJQIzgZMg-HkxmlfxbGe

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	39 447 116	-	-	39 447 116
Upplåtelseavgifter	20 528 731	-	-	20 528 731
Fond, yttre underhåll	80 000	-	-	80 000
Uppskrivningsfond	7 500 000	-	-	7 500 000
Balanserat resultat	-28 468 186	-1 900 669	-	-30 368 854
Årets resultat	-1 900 669	1 900 669	-1 268 818	-1 268 818
Eget kapital	**37 186 993**	**0**	**-1 268 818**	**35 918 175**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-30 368 854
Årets resultat	-1 268 818
Totalt	**-31 637 672**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	80 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-28 125
Balanseras i ny räkning	-31 689 547
	-31 637 672

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

SkJQIzgZMg-HkxmlfxbGe

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 310 898	3 273 659
Övriga rörelseintäkter	3	-1 662	1 121
Summa rörelseintäkter		**3 309 236**	**3 274 780**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 976 292	-2 257 699
Övriga externa kostnader	9	-221 532	-234 077
Personalkostnader	10	-100 069	-59 682
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 188 375	-1 187 832
Summa rörelsekostnader		**-3 486 268**	**-3 739 290**
RÖRELSERESULTAT		**-177 032**	**-464 510**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 253	19 835
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 093 039	-1 455 993
Summa finansiella poster		**-1 091 786**	**-1 436 158**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-1 268 818**	**-1 900 669**
ÅRETS RESULTAT		**-1 268 818**	**-1 900 669**

SkJQIzgZMg-HkxmIfxbGe

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	76 284 109	77 467 741
Maskiner och inventarier	13	58 491	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**76 342 600**	**77 467 741**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**76 342 600**	**77 467 741**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		42 038	29 547
Övriga fordringar	14	426 013	1 200 289
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	194 184	189 604
Summa kortfristiga fordringar		**662 235**	**1 419 440**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**662 235**	**1 419 440**
SUMMA TILLGÅNGAR		**77 004 835**	**78 887 181**

SkJQIzgZMg-HkxmlfxbGe

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		59 975 847	59 975 847
Uppskrivningsfond		7 500 000	7 500 000
Fond för yttre underhåll		80 000	80 000
Summa bundet eget kapital		**67 555 847**	**67 555 847**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-30 368 854	-28 468 186
Årets resultat		-1 268 818	-1 900 669
Summa fritt eget kapital		**-31 637 672**	**-30 368 854**
SUMMA EGET KAPITAL		**35 918 175**	**37 186 993**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	13 048 362
Summa långfristiga skulder		**0**	**13 048 362**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	40 197 186	27 855 784
Leverantörsskulder		196 727	132 565
Skatteskulder		186 366	182 289
Övriga kortfristiga skulder		18 000	13 548
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	488 381	467 640
Summa kortfristiga skulder		**41 086 660**	**28 651 826**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**77 004 835**	**78 887 181**

SkJQIzgZMg-HkxmIfxbGe

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-177 032**	**-464 510**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 188 375	1 187 832
	1 011 343	**723 322**
Erhållen ränta	1 253	19 835
Erlagd ränta	-1 097 799	-1 463 269
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-85 203**	**-720 113**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-15 889	-6 616
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	98 192	49 217
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-2 900**	**-677 512**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-63 234	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-63 234**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-706 960	-511 960
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-706 960**	**-511 960**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-773 094**	**-1 189 472**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 198 102**	**2 387 573**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**425 008**	**1 198 102**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

SkJQIzgZMg-HkxmlfxbGe

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rustiken 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 %
Fastighetsförbättringar	3,33 %
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.

SkJQIzgZMg-HkxmlfxbGe

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 473 356	2 473 016
Hyresintäkter, bostäder	444 768	444 768
Hyresintäkter, lokaler	176 051	179 972
Hyresintäkter, p-platser	111 171	72 100
Kabel-TV/Bredband	80 850	80 960
Intäktsreduktion	0	-3 379
Övriga intäkter	24 702	26 222
Summa	**3 310 898**	**3 273 659**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	2	-3
Övriga intäkter	0	1 124
Övriga rörelseintäkter	-1 664	0
Summa	**-1 662**	**1 121**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	60 398	59 220
Besiktning och service	79 264	60 136
Städning	88 750	97 500
Trädgårdsarbete	14 755	19 523
Snöskottning	0	5 288
Övrigt	0	36 138
Summa	**243 167**	**277 805**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	17 014	4 288
Bostäder	0	14 875
Bostäder VVS	0	1 720
Tvättstuga	14 862	17 914
Dörrar och lås/porttele	21 724	106 214
VA	46 187	0
Värme	5 576	0
Ventilation	89 062	0
El	24 349	29 766
Tak	1 563	0
Fönster	13 625	1 625
Summa	**233 962**	**176 402**

SkJQIzgZMg-HkxmlfxbGe

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	0	5 350
Bostäder	28 125	0
Värme	0	377 625
Summa	**28 125**	**382 975**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	88 164	74 987
Uppvärmning	556 929	544 431
Vatten	203 617	181 986
Sophämtning	94 322	107 210
Summa	**943 032**	**908 614**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	52 999	48 019
Tomträttsavgälder	203 300	194 100
Kabel-TV	16 104	23 681
Bredband	101 106	99 442
Arvode teknisk förvaltning	61 739	55 972
Fastighetsskatt	92 758	90 690
Summa	**528 006**	**511 904**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	95 163	83 701
Förbrukningsmaterial	5 976	19 348
Juridiska kostnader	9 136	25 067
Revisionsarvoden	45 713	41 250
Ekonomisk förvaltning	65 544	64 712
Summa	**221 532**	**234 077**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	75 300	44 580
Sociala avgifter	23 659	14 007
Övriga personalkostnader	1 110	1 095
Summa	**100 069**	**59 682**

SkJQIzgZMg-HkxmlfxbGe

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 089 508	1 452 834
Övriga räntekostnader	3 531	3 159
Summa	**1 093 039**	**1 455 993**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	94 182 099	94 182 099
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**94 182 099**	**94 182 099**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-16 714 358	-15 530 726
Årets avskrivning	-1 183 632	-1 183 632
Utgående ackumulerad avskrivning	**-17 897 990**	**-16 714 358**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**76 284 109**	**77 467 741**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 081 000	35 934 000
Taxeringsvärde mark	20 839 000	23 548 000
Summa	**57 920 000**	**59 482 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	113 824	113 824
Årets inköp	63 234	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**177 058**	**113 824**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-113 824	-109 624
Årets avskrivning	-4 743	-4 200
Utgående ackumulerad avskrivning	**-118 567**	**-113 824**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**58 491**	**0**

SkJQIzgZMg-HkxmlfxbGe

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	696	2 187
Övriga fordringar	309	0
Nabo Klientmedelskonto	423 726	677 295
Nabo Räntekonto	1 282	520 807
Summa	**426 013**	**1 200 289**

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 143	33 064
Fastighetsskötsel	15 611	15 018
Försäkringspremier	52 300	49 482
Kabel-TV	4 063	4 026
Tomträtt	53 150	50 825
Bredband	13 257	13 070
Förvaltning	25 660	24 119
Summa	**194 184**	**189 604**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-03-28	2,73 %	12 120 862	12 510 862
Swedbank	2026-03-28	2,32 %	12 395 962	12 656 922
Swedbank	2026-06-17	1,36 %	13 048 362	13 048 362
Swedbank	2026-02-28	2,76 %	2 632 000	2 688 000
Summa			**40 197 186**	**40 904 146**
Varav kortfristig del			40 197 186	27 855 784

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 662 386 kr.

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.

SkJQIzgZMg-HkxmlfxbGe

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 385	21 080
El	7 487	6 844
Uppvärmning	75 426	73 646
Utgiftsräntor	42 858	47 618
Vatten	34 018	30 821
Förutbetalda avgifter/hyror	283 207	274 406
Beräknat revisionsarvode	30 000	13 225
Summa	**488 381**	**467 640**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	41 946 086	41 946 086

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen beslutade i mars 2026 att höja hyrorna för föreningens hyresrätter i enlighet med de centrala förhandlingar mellan hyresgästföreningen och Fastighetsägarna löstes genom skiljenämnd. Där beslutades om en höjning av hyror om 3,6%. Styrelsen beslutade vid samma tillfälle att också höja föreningens avgifter med 8% i syfte att få en mer långsiktigt stabil ekonomi.

SkJQIzgZMg-HkxmlfxbGe

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-05.

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

Stockholm

Joakim Pettersson
Ordförande

Alexander Aderklint
Styrelseledamot

Amanda Lindgren
Styrelseledamot

Pouya Peighami
Styrelseledamot

Thomas Robert Christie Hutchinson
Styrelseledamot

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

Carlsson och Partner Revisionsbyrå
Petter Gustafsson
Revisor

SkJQIzgZMg-HkxmlfxbGe



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
06.06.2026 10:36

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 05.06.2026 11:00

DOCUMENT ID:
HkxmlfxbGe

ENVELOPE ID:
SkJQlzgZMg-HkxmlfxbGe

DOCUMENT NAME:
Brf Rustiken, 769626-6399 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:
60219111e389bbeeac89684f96ba519eb2f0906eb7e34c7a310e40739b60bf5e5f040e48fcda36ddd680810353868c367fd93d3c8710b54c2c92ca4c4d0ed980

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. THOMAS ROBERT CHRISTIE HUTCHINSON	**Signed**	**05.06.2026 14:55**	**eID**	**Swedish BankID**
thomasrchutchinson@gmail.com	Authenticated	05.06.2026 14:54	Low	IP: 104.28.31.64
2. Pouya Peighami	**Signed**	**05.06.2026 15:23**	**eID**	**Swedish BankID**
pouya.peighami@gmail.com	Authenticated	05.06.2026 15:21	Low	IP: 130.237.96.130
3. Eric Alexander Aderklint	**Signed**	**05.06.2026 16:15**	**eID**	**Swedish BankID**
aderklint@gmail.com	Authenticated	05.06.2026 12:30	Low	IP: 185.40.186.40
4. PÄR JOAKIM PETTERSSON	**Signed**	**05.06.2026 16:24**	**eID**	**Swedish BankID**
joakimpettersson1973@gmail.com	Authenticated	05.06.2026 16:22	Low	IP: 98.128.228.175
5. AMANDA JUNG HEI LINDGREN	**Signed**	**06.06.2026 10:15**	**eID**	**Swedish BankID**
linden1991@hotmail.com	Authenticated	06.06.2026 10:14	Low	IP: 81.236.134.168
6. Petter Gustafsson	**Signed**	**06.06.2026 10:36**	**eID**	**Swedish BankID**
petter.gustafsson@carlrev.se	Authenticated	06.06.2026 10:35	Low	IP: 135.225.74.42

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Rustiken
Org.nr. 769626-6399

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rustiken för år 2025.
Enligt vår 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. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

HyyXgMlWze-ByymeGe-zg

• identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

• skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

• utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

• drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

• utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

HyyXgMlWze-ByymeGe-zg

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Rustiken för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

HyyXgMlWze-ByymeGe-zg

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB

Petter Gustafsson
Auktoriserad revisor FAR

HyyXgMlWze-ByymeGe-zg

SEALED BY Verified HYYXGMLWZE-BYYMEGE-ZG

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
06.06.2026 10:22

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 05.06.2026 11:00

DOCUMENT ID:
ByymeGe-zg

ENVELOPE ID:
HyyXgMlWze-ByymeGe-zg

DOCUMENT NAME:
RB 2025.pdf
4 pages

SHA-512:
6b26ab17e5fa07028f9fe57531d53ecdf58cf7d9778a7e51499b8d0ecf9060fcbc66429f23d7f29f4daf233428d5cfec05cbf52c6f239b1125f34b10db4e9aa3

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Petter Gustafsson**	**Signed**	**06.06.2026 10:22**	**eID**	**Swedish BankID**
petter.gustafsson@carlrev.se	Authenticated	06.06.2026 10:21	Low	IP: 135.225.74.42

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed