

Brf Syskrinet 14


FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2025



Årsredovisning för

Brf Syskrinet 14

769616-6094

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-11
Noter till resultaträkning	11-12
Noter till balansräkning	13-14
Övriga noter	14
Underskrifter	15

Styrelsen för Brf Syskrinet 14 (769616-6094) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-03-26 och nuvarande stadgar registrerades 2026-02-10. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Syskrinet 14 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Bergslagsv. 3-43 / Bergslagsvägen 3-43 / Brommabågen 13-21.
Syskrinet 14 byggdes år 1941.

Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2030-12-31.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2071-12-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
128	Lägenheter, bostadsrätt	6 369
16	Lägenheter, hyresrätt	859
10	Lokaler, hyresrätt	406
9	Antal p-platser	
8	Antal garage	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-06-16. På stämman deltog 20 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Almqvist Bertil	Ordförande
Grip Leo	Kassör
Nygren Johanna	Sekreterare
Askebäck Andreas	Ledamot
Worach Bozena	Ledamot
Klomark Michael	Vice ordförande
Daniel Dunér	Avgick från styrelsen 2025-11-30
Alfredo Arenas	Avgick från styrelsen 2025-09-30

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

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

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Lillkaas Barbro.

Valberedningen har utgjorts av Tomas Tjernberg och Rasmus Rodriguez.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2022-2023	Renovering av 2 st hyreslägenheter och därefter omvandling till bostadsrätter.
2021-2022	Avfallskärl för matavfall
2020	Renovering av trapphus och stamspolning
2019	Omvandling 1 st lokal till övernattningslägenhet
2018	Fasad- och markarbete
2017	Takreparation och nya tvättinventarier

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2024-2026	Projektering och byte av kodlås och tvättstugebokningssystem

Årsavgifter

Vid årsskiftet 2025/2026 fanns ingen planerad avgiftshöjning men styrelsen följer kostnadsutvecklingen kontinuerligt. Avgift justeras vid behov.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 162 st. Under året har 20 tillkommit samt 20 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 162 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Städning	Neonia AB
Ekonomisk- och fastighetsförvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsskötsel	Storholmen Förvaltning AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Från och med 2026 ska alla bostadsrättsföreningar tillämpa K3-regelverket. Vår förening har valt att övergå redan under 2025. Övergången innebär komponentuppdelning av fastigheten, vilket medför att avskrivningar beräknas separat för olika delar. Detta kan initialt ge ett lägre redovisat resultat men kassaflödet påverkas inte. På sikt ger metoden en mer rättvisande och långsiktig bild av föreningens ekonomi.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror i första hand på stora avskrivningskostnader som inte påverkar föreningens likviditet.

Föreningens långsiktiga mål är att ha positivt kassaflöde över tid. Större underhållsarbeten över tid finansieras i första hand med sparade medel och i andra hand genom upptagande av lån.

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

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	7 568	7 450	6 737	6 518
Rörelseresultat (tkr)	-2 232	-643	-2 692	-2 497
Resultat efter fin. poster (tkr)	-2 787	-1 583	-3 317	-2 840
Soliditet (%)	83,2	83,2	83,3	78,9
Fond för yttre underhåll (tkr)			1 472	981

Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	861	863	761	734
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	2 918	2 941	2 961	3 946
Skuldsättning per kvm brf yta (kr)	3 498	3525	3549	
Sparande per kvm totalyta (kr)	81	38	-47	
Räntekänslighet (%)	4%	4%	5%	6%
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	327	291	354	262
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	72%	73%		

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	129 526 291	26 961 099	1 962 156	-35 808 720	-1 582 626	121 058 199

Resultatdisposition enl
föreningsstämman

Förändring av fond för yttre underhåll			490 539	-490 539		
Balanseras i ny räkning				-1 582 627	1 582 627	
Årets resultat					-2 787 484	-2 787 484
Belopp vid årets utgång	129 526 291	26 961 099	2 452 695	-37 881 886	-2 787 483	118 270 715

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-37 881 886
Årets resultat	<u>-2 787 484</u>
Totalt	-40 669 370
Avsättning till yttre fond	490 539
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	<u>-41 159 909</u>
Summa	-40 669 370

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 567 802	7 449 646
Övriga rörelseintäkter		41 974	55 702
Summa rörelseintäkter		7 609 776	7 505 348
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-6 246 391	-6 425 473
Övriga externa kostnader	4	-37 880	-56 429
Personalkostnader och arvoden	5	-249 894	-248 882
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 307 588	-1 654 151
Summa rörelsekostnader		-9 841 753	-8 384 935
Rörelseresultat		-2 231 977	-879 587
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		75 113	133 833
Räntekostnader och liknande resultatposter		-630 620	-836 872
Summa finansiella poster		-555 507	-703 039
Resultat efter finansiella poster		-2 787 484	-1 582 626
Resultat före skatt		-2 787 484	-1 582 626
Skatter			
Årets resultat		-2 787 484	-1 582 626

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	136 772 063	140 079 651
Inventarier, maskiner och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		136 772 063	140 079 651
 Summa anläggningstillgångar		 136 772 063	 140 079 651
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		44 226	40 927
Övriga fordringar	8	1 018 485	1 333 068
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		396 472	168 720
Summa kortfristiga fordringar		1 459 183	1 542 715
 <i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		3 926 033	3 856 641
Summa kassa och bank		3 926 033	3 856 641
 Summa omsättningstillgångar		 5 385 216	 5 399 356
 SUMMA TILLGÅNGAR		 142 157 279	 145 479 007

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		156 487 390	156 487 390
Fond för yttre underhåll		2 452 695	1 962 156
Summa bundet eget kapital		158 940 085	158 449 546
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-37 881 886	-35 808 720
Årets resultat		-2 787 484	-1 582 626
Summa fritt eget kapital		-40 669 370	-37 391 346
Summa eget kapital		118 270 715	121 058 200
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	10 000 000	-
Summa långfristiga skulder		10 000 000	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	12 277 154	22 448 275
Leverantörsskulder		521 877	899 201
Skatteskulder		10 249	19 565
Övriga skulder		4 959	4 658
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 072 325	1 049 108
Summa kortfristiga skulder		13 886 564	24 420 807
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		142 157 279	145 479 007

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		
Rörelseresultat	-2 231 977	-879 587
Avskrivningar	3 307 588	1 654 151
Erlagd ränta och ränteintäkter	-555 507	-703 039
	<u>520 104</u>	<u>71 525</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	520 104	71 525
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-3 299	-12 484
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-225 266	283 798
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-377 324	46 775
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	14 200	-32 500
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-71 585	357 114
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Amortering	-171 121	-158 075
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-171 121	-158 075
Årets kassaflöde	-242 706	199 039
Likvida medel vid årets början	5 183 456	4 233 296
Likvida medel vid årets slut	4 940 750	5 183 456

Föreningens klientmedelskonto klassas som kortfristig fordran i BR men som likvidamedel i kassaflödesanalysen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror 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.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Stomme % Grund	1%
Stamledning Värme	1,2%
Stamledningar VA	1,2%
Fasader	2%
Fönster	2%
Yttertak	1,7%
El	2%
Balkong	2%
Ventilation	1%
Styr och Övervakning	10%

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 värdet.

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	5 483 257	5 498 460
Hyror	1 996 774	1 902 534
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	58 286	26 652
Övriga hyresintäkter	29 485	22 000
	7 567 802	7 449 646

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2025	2024
Drift		
Fastighetsskötsel	390 307	535 202
Städning	271 769	262 380
Tillsyn, besiktning, kontroller	-	3 407
Trädgårdsskötsel	262 669	384 809
Snöröjning	104 512	92 555
Reparationer	726 534	410 761
El	232 962	248 881
Uppvärmning	1 742 107	1 533 852
Vatten	523 284	440 700
Sophämtning	152 932	127 185
Försäkringspremie	180 651	165 277
Självrisk	-	40 735
Tomträttsavgäld	592 200	979 894
Fastighetsavgift bostäder	248 256	234 720
Fastighetsskatt lokaler	39 820	46 720
Övriga fastighetskostnader	20 909	35 985
Kabel-tv/Bredband/IT	187 943	225 089
Förvaltningsarvode ekonomi	189 338	180 757
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	880	8 535
Panter och överlåtelser	70 629	51 907
Förvaltningsarvode teknik	179 497	174 394
Teknisk förvaltning utöver avtal	14 067	5 475
Övriga externa tjänster	20 158	20 732
	6 151 424	6 209 952
Underhåll		
VA/Sanitet	94 967	
Ventilation		1 735
Mark		213 785
	94 967	215 520
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	6 246 391	6 425 472

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Porto / Telefon	5 957	18 005
Lokalhyra	-	1 359
Konsultarvode	-	2 966
Besiktnings- och utredningskostnader	-	4 421
Revisionarvode	31 923	29 678
Summa	37 880	56 429

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvode	199 996	200 000
Sociala kostnader	49 898	48 882
Summa	249 894	248 882

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	157 059 759	157 059 759
-Ombyggnad	8 950 895	8 950 895
-Mark	-	-
	166 010 654	166 010 654
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-25 931 003	-24 276 852
-Årets avskrivning enligt plan	-3 307 588	-1 654 151
	-29 238 591	-25 931 003
Redovisat värde vid årets slut	136 772 063	140 079 651
Taxeringsvärde		
Byggnader	105 249 000	92 900 000
Mark	79 733 000	95 772 000
	184 982 000	188 672 000
Bostäder	181 000 000	184 000 000
Lokaler	3 982 000	4 672 000
	184 982 000	188 672 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	381 836	381 836
	381 836	381 836
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-381 836	-381 836
	-381 836	-381 836
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 8 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	147	6 254
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 014 717	1 326 814
Skattefodran	3 622	-
	1 018 486	1 333 068

Not 9 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Sparkonto	3 038 924	-
Bank SBAB	887 109	3 856 641
Summa	3 926 033	3 856 641

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2025-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2024-12-31
SBAB	2026-06-09		5 705 793	-98 225	5 804 018
SBAB	2026-05-15		6 571 361	-72 896	6 644 257
SBAB	2027-05-11		10 000 000		10 000 000
			<u>22 277 154</u>	<u>-171 121</u>	<u>22 448 275</u>
Varav kortfristig del			<u>-12 277 154</u>		<u>-22 448 275</u>
Summa			10 000 000		-

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar, totalt 6 st	<u>75 000 000</u>	<u>75 000 000</u>
Summa ställda säkerheter	75 000 000	75 000 000

Not 12 Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser		

Underskrifter

Årsredovisningen fastställdes den 2026-xx-xx och har undertecknats den dag som framgår av respektive styrelseledamots elektroniska underskrift.

.....
Bertil Almqvist
Ordförande

.....
Michael Klomark
Styrelseledamot

.....
Leo Grip
Styrelseledamot

.....
Johanna Nygren
Styrelseledamot

.....
Bozena Worach
Styrelseledamot

.....
Andreas Askebäck
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt datum för min digitala signatur

.....
Barbro Lillkaas
Auktoriserad revisor

Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.





Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.05.2026 07:10

SENT BY OWNER:

Evin Yildirim • 19.05.2026 14:13

DOCUMENT ID:

Hyny4Rt1zg

ENVELOPE ID:

SkoJ40FJGI-Hyny4Rt1zg

DOCUMENT NAME:

Brf Syskrinet 14 - ÅR 2025 (3).pdf

19 pages

SHA-512:

bacea4fe3f14b9a96f19bb2ed172fc61d0a10a3494178d3
51eaf7b7493ccea825c17ebbb8cae99a433d349aec906f
30008330eaf7b48a5c8285482449bc711

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