

Årsredovisning
för
Brf Förrådsgatan 4
769606-5288

Räkenskapsåret
2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-13
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf Förrådsgatan 4 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse omfattar mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag (äkte förening).

Föreningens fastighet, Oxeln 2 i Solna kommun förvärvades 2012-07-02.

I samband med förvärvet skrevs två förhandsavtal med PAH Fastighets AB 2016-06-12 gällande råvinden och hyreslokalen i bottenvåningen i Oxeln 2 samt ett upplåtelseavtal gällande råvinden med PAH Fastighets AB.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adressen Förrådsgatan 4. Fastigheten byggdes 1938 och har värdeår 1953. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1 361 kvm varav 1 246 kvm utgör lägenhetsyta och 115 kvm lokalyta. I föreningen finns inga parkeringsplatser och inga garage.

Lägenhetsfördelning

21 st 1 rum och kök

4 st 2 rum och kök

1 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 24 upplåtna med bostadsrätt och 2 med hyresavtal. Föreningen har 1 uthyrd lokal i bottenvåningen.

Föreningen ingår i samfällighetens Råsunda GA:3.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Underhållsplan

Styrelsen har tagit fram en underhållsplan för åren 2019-2043. Det primära syftet med underhållsplanen är att skapa en ekonomisk beredskap inför framtida underhållsutgifter och pengar kommer avsättas till planen framåt.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Allmänt om verksamheten

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Byte av reglerventiler för fjv	2023
Utbyte av låsmekanismer till hissen	2023
Utbyte av samtliga radiatorventiler	2023
Installation av sopskåp vid entren	2022
Byte av dörr och lås cykelförråd	2022
Renovering av entreparti inkl låsbyte	2022
Byte av kallvattenstammar och ventiler i källaren	2022
Byte/relining av avlopp i/under källaren	2021
Målning av trapphus och tvättstuga	2019
Bredband	2018
Elstigare	2018
Spolning av avloppssystem	2018
Ny gasanslutning	2015
Utbyte av fjärrvärmeanläggning	2014
Elsanering	2014
Nytt hissmaskineri	2014
Takrenovering	2013
Fasadrenovering mot innergård	2013
Fönster renoverade på verkstaden	2008
Fasadrenovering	2000
Stambyte	1996-1997
Balkongrenoveringar	1992

Fasteko Förvaltning är anlitate att sköta den tekniska förvaltningen vilket även omfattar fastighetsskötsel och jourtjänst. ViRedo är anlitate att sköta den ekonomiska förvaltningen from 2023-01-01.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-12-22 hos bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-05-16. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2012-05-16.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta Bostadsrättsförening. Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2025 är -66Kkr. Vilket kan jämföras med resultatet 2024 som var -11 Kkr. En av föreningens stora utgifter är fjärrvärme som är relativt oförändrad trots prisökningar. Föreningen har bundit om några lån som förfallit men bibehållit strategin att fördela riskerna mellan bunda och rörliga räntor och med olika bindningstider. I resultatet för 2025 ingår avskrivningar med 278 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 212Kkr.

Årsavgifterna har höjts med 4% from 2025-01-01 och hyrorna med 4% from 2025-02-01. I samband med budgetarbetet inför år 2026 beslutade föreningen om oförändrade avgifter och att höja hyrorna med 2% from 2026-02-01 då vi tagit höjd för ökade ränteutgifter redan inför 2025.

Under 2025 påbörjades planering och upphandling av entreprenör för en genomgripande fönsterrenovering inkl utbyte av dåligt trä i fönsterbågar och karmar. I samarbete med Fasteko har vi skickat ut upphandlingsunderlag för att renovera samtliga fönster och balkongdörrar i lägenheterna. Vi har även tagit med optioner på att byta ut innerglaset mot ett energiglas för att förbättra isoleringskapaciteten för att minska uppvärmningskostnaderna. I samband med arbete kommer föreningen även att byta tätningslister på samtliga fönster och balkongdörrar och erbjuda nya persienner. Arbetet kommer att bli mer omfattande än vad vi budgeterat för så styrelsen kommer att titta på olika finansieringsalternativ varav ett nytt lån är det mest troliga.

Under året genomförda projekt:

- *Reparation av hissen genom byte av linor och brytarkontakter.
- *Övrigt underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret har endast varit löpande underhåll.

Föreningen har haft en medlem i styrelsen för Samfälligheten som sköter om den *gemensamma* innergården. Fram till årsmötet var det Kari Haponen och efter årsmötet har Lovisa Kanedal representerat föreningen i Samfällighetens styrelse.

Planerat underhåll av föreningens fastighet för 2026 beräknas till ca 700kr och oplanerat underhåll till 100kr. Se nedan för redovisning av delar av underhållsplanen.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3% av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Tidigare planerad åtgärd, ej ännu genomförd	År	Kostnad/kr
--	-----------	-------------------

Balkonger	2022	100 000
Fönster	2023	190 000

Regelverket för beräkning av fastighetens värde förändras och styrelsen har tagit hjälp av ViRedo för att göra beräkningar och redovisa beräkning enligt den nya modellen. Det ställer även högre krav på att hålla en uppdaterad UH-plan vilket har föranlett styrelsen att se över underhållsplanen och komplettera dokumentationen med vilka entreprenörer som har genomfört de olika renoveringsprojekt vi har genomfört.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 39 medlemmar. 7 lägenheter har bytt ägare. Nyttillkomna medlemmar under året är 8. Antalet medlemmar som avgått under året är 10. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 37.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen med en överlåtelseavgift på fn 1470 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med fn 588kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-06-19 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

James Goucher	Ledamot
Antonella Notarnicola	Ledamot
Andreas Noack	Ordförande
Kari Haponen	Ledamot
Filip Jönne	Ledamot

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-06-12 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

James Goucher	Ledamot
Antonella Notarnicola	Ledamot
Andreas Noack	Ordförande
Lovisa Kanedal	Ledamot
Elina Andersson	Ledamot avgått under februari 2026 pga flytt.

Till revisor har Daniel Boström från BL Revision AB valts.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 9 st. Dessa möten ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter.

Nyckeltal /Flerårsöversikt (Kr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 392 981	1 348 700	1 182 155	1 127 139	1 107 808
Resultat efter finansiella poster	-66 003	-11 163	-331 538	-610 237	-645 616
Soliditet (%)	72	73	72	72	71
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	859	829	724	-	-
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 470	7 470	7 470	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 159	8 159	8 159	-	-
Sparande per kvm (kr/kvm)	187	225	171	-	-
Räntekänslighet (%)	9	10	11	-	-
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	239	226	216	-	-
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	77	77	76	-	-

Upplysning vid förlust

Föreningen har en underhållsplan för de långsiktiga framtida ekonomiska åtagandena och avsättning sker genom eget sparande, förändringar i kortsiktiga åtaganden såsom räntekostnader och driftskostnader främst finansieras genom justering av medlemsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	29 799 421	2 656 033	56 794	-4 492 636	-11 163	28 008 449
Disposition av föregående års resultat:				-11 163	11 163	0
Fond för yttre underhåll			121 377	-121 377		0
Ianspråktagande av fond			-38 673	38 673		0
Årets resultat					-66 003	-66 003
Belopp vid årets utgång	29 799 421	2 656 033	139 498	-4 586 503	-66 003	27 942 446

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 586 503
årets förlust	-66 003
	-4 652 506

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	121 377
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-42 188
i ny räkning överföres	-4 731 695
	-4 652 506

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 392 982	1 348 700
Summa rörelseintäkter		1 392 982	1 348 700
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-916 924	-777 158
Övriga externa kostnader	4	-49 103	-48 765
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-278 104	-278 104
Summa rörelsekostnader		-1 244 131	-1 104 027
Rörelseresultat		148 851	244 673
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 323	12 657
Räntekostnader och liknande resultatposter		-217 177	-268 493
Summa finansiella poster		-214 854	-255 836
Resultat efter finansiella poster		-66 003	-11 163
Resultat före skatt		-66 003	-11 163
Årets resultat		-66 003	-11 163

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	37 069 064	37 347 168
Summa materiella anläggningstillgångar		37 069 064	37 347 168
Summa anläggningstillgångar		37 069 064	37 347 168
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		55 264	51 277
Övriga fordringar		52 903	47 763
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 009	41 845
Summa kortfristiga fordringar		137 176	140 885
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 417 605	1 069 855
Summa kassa och bank		1 417 605	1 069 855
Summa omsättningstillgångar		1 554 781	1 210 740
SUMMA TILLGÅNGAR		38 623 844	38 557 907

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

29 799 421

29 799 421

Upplåtelseavgift

2 656 033

2 656 033

Fond för yttre underhåll

139 498

56 794

Summa bundet eget kapital

32 594 952

32 512 248

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-4 586 503

-4 492 636

Årets resultat

-66 003

-11 163

Summa fritt eget kapital

-4 652 506

-4 503 799

Summa eget kapital

27 942 446

28 008 449

Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

8 116 000

0

Övriga skulder

38 000

38 000

Summa långfristiga skulder

8 154 000

38 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

2 050 000

10 166 000

Leverantörsskulder

42 114

51 782

Skatteskulder

97 034

93 374

Övriga skulder

6 467

1 206

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

331 783

199 096

Summa kortfristiga skulder

2 527 398

10 511 458

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

38 623 844

38 557 907

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-66 003	-11 163
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		278 104	278 104
Betald skatt		-6 265	-915
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		205 836	266 026
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av avgifts- och hyresfordringar		-3 987	-39 923
Förändring av kortfristiga fordringar		13 961	-8 631
Förändring av leverantörsskulder		-9 668	-204 431
Förändring av kortfristiga skulder		141 608	2 563
Kassaflöde från den löpande verksamheten		347 750	15 604
Årets kassaflöde		347 750	15 604
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 069 855	1 054 250
Likvida medel vid årets slut		1 417 605	1 069 854

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Lån som förfaller/villkorsändras inom 1 år tillsammans med planenlig amortering klassificeras som kortfristiga skulder i årsredovisningen. Lånen är dock av långfristig karaktär och med villkor som framgår av not 6.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Fasthetsförbättringar	50 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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

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.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

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.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 070 691	1 033 052
Hyror bostäder	212 368	203 304
Hyror lokaler	105 186	103 557
Övriga intäkter	4 737	8 788
	1 392 982	1 348 701

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsel	-34 067	-27 905
Uppvärmning	-210 846	-217 871
Vatten och avlopp	-79 815	-61 926
Städning	-34 020	-29 295
Sophämtning	-40 266	-43 212
Reparation och underhåll av fastighet	-192 809	-93 804
Hiss	-37 404	-26 767
Åtgärder enligt underhållsplan	-42 188	-38 673
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-49 564	-46 530
Fastighetsförsäkring	-23 992	-22 276
Fastighetsskötsel och förvaltning	-59 518	-58 684
Kabel tv	-8 896	-8 774
Internet	-40 470	-38 640
Samfällighetsavgift	-19 029	-19 029
Redovisningstjänster	-44 040	-43 772
	-916 924	-777 158

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Konsultarvoden	-10 227	-5 844
Ersättningar till revisor	-24 188	-26 125
Bankkostnader	-4 337	-4 304
Övriga kostnader	-10 351	-12 492
	-49 103	-48 765

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 820 464	40 820 464
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 820 464	40 820 464
Ingående avskrivningar	-3 473 296	-3 195 192
Årets avskrivningar	-278 104	-278 104
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 751 400	-3 473 296
Utgående redovisat värde	37 069 064	37 347 168
Taxeringsvärden byggnader	20 274 000	16 259 000
Taxeringsvärden mark	25 000 000	24 200 000
	45 274 000	40 459 000

Not 6 Skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
SEB lån 35241094, ränta 2,71% villkorsändring 271128	-1 050 000	-1 050 000
SEB lån 35241744, ränta 2,72% villkorsändring 270428	-2 050 000	-2 050 000
SEB lån 35241779, ränta 2,54% villkorsändring 261128	-2 050 000	-2 050 000
SEB lån 35241884, ränta 2,85% villkorsändring 281128	-5 016 000	-5 016 000
	-10 166 000	-10 166 000
Kortfristiga av skulder	2 050 000	10 166 000

Not 7 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	15 216 000	15 216 000
	15 216 000	15 216 000

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-04-27

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Andreas Noack
Ordförande

Antonella Notarnicola
Ledamot

James Goucher
Ledamot

Lovisa Kanedal
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Daniel Boström
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.