

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Droskhästen 12

Org.nr 769603-6289

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01—2025-12-31.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar och noter	11
Underskrifter	15

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen

Föreningen registrerades av Bolagsverket 1998-11-30.

Senaste registreringsdatum för föreningens stadgar är 2022-05-23.

Föreningens ekonomiska plan registrerades augusti 1999.

Bostadsrättsföreningen Brf Droskhästen 12 innehar 1 fastighet på Folkungagatan 67, Stockholm.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms Kommun.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Brf Droskhästen 12 har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att upplåta lägenheter åt medlemmarna utan begränsning till tiden.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelse

På årsstämman 4 juni 2025 valdes följande styrelse:

Annika Engström	Ordförande
Carl Henrik Wrethman	Vice ordförande
Frej Lewenhaupt	Ledamot
Markus Niemela avgått 2025	Ledamot/Kassör
Flavia Canel Gargano	Ledamot
Lars Björn	Ledamot
Joost Van Dijck avgått 2025	Ledamot

Firmateckning

Firmatecknare för Brf Droskhästen 12 är två ordinarie ledamöter.

Styrelsemöten

Styrelsen har från föreningsstämman och fram till verksamhetsårets slut avhållit 12 stycken protokollförda möten.

Revisor

Föreningens auktoriserad revisor har under verksamhetsåret varit Leif Skarle, Sonora Revision.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 44 (f.å 45) medlemmar.

Under året har 4 (f.å 5) lägenheter överlåtits.

Fastigheten

Föreningen förvärvade fastigheten Droskhästen 12 inom Stockholms kommun den 10 september 1999. Byggnaden inrymmer 31 bostadslägenheter för permanentboende om totalt 1341 kvm. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Fastigheten rymmer även 2 lokaler för uthyrning om totalt 438 kvm.

Lägenhetsfördelning

27 st 1 rum och kök
3 st 2 rum och kök
1 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 31 st upplåtna med bostadsrätt.
Föreningen har 2 st lokaler som båda är uthyrda.

Föreningen utgör ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och är därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Underhållsplanen för föreningen sträcker sig ca 50 år, med såväl kortsiktiga som långsiktiga åtgärder. Presenteras årligen för medlemmarna på årsstämman.

El betalas av den enskilde medlemmen. Fjärrvärme och vatten ingår i avgiften för medlemmen.

Försäkring till fullvärde/för byggnaden har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Både den Ekonomiska förvaltningen och Fastighetsskötseln har skötts av Nytorget Fastigheter AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Motion väcktes vid årsmötet 2025 av medlem i lgh 1306, då deras boendemiljö upplevdes som ohållbar på grund av starka dofter som de uppfattade kunde komma från hyresgästen Swedish 2019 Food Factory AB:s verksamhet.

Efter att medlemmarna presenterade problemet, samt deras förslag på åtgärder på styrelsemöte upprättades en handlingsplan för att förbättra boendemiljön.

Styrelsen upprättade en åtgärdsplan i ärendet som tar hänsyn till både medlem i lgh 1306 (alla medlemmars) boendemiljö och Swedish 2019 Food Factory AB:s verksamhet samt följer lag samt hanteras korrekt och lagligt i alla steg av ärendeprocessen med myndigheter, medlem samt hyresgäst. Extra styrelsemöte hölls tillsammans med jurist för att behandla juridiska aspekter kring ärendet, hyresavtalet med hyresgästen Swedish 2019 Food Factory AB samt klargöra parternas rättigheter och skyldigheter.

Medlemmen i lgh 1306 anmälde föreningen till miljöförvaltningen under hösten 2025.

Åtgärdsplanen har följts under 2025 och fortsätter under 2026, då ärendet fortfarande är aktivt. Arbetet har tagit mycket tid och medfört en del kostnader.

Ringklockor på medlemmarnas ytterdörrar har reparerats.

Jurist från Fastighetsägarna anlätades för genomgång av gällande regler för andrahandsuthyrning enligt föreningens stadgar.

Byte av förvaltare påbörjades under sommaren. Ny förvaltare är NABO Fastigheter AB

Uppföljning av garantiarbeten avseende fönster mot gatan har genomförts.

Fastighetens värmesystem har kontrollerats och uppdaterats.

Värmeslingor i stuprör har kontrollerats och fungerar som de ska.

Skyltning i fastigheten har uppdaterats.

Gårdsstädning har genomförts inklusive inlojning av möbler samt inköp av växter.

Underhållsplanen har uppdaterats i enlighet med ny budget.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts i lägenheter och hyreslokaler.

Systematiskt brandskyddsarbete (SBA) har utförts.

Återvinningsrum har målats.

Polisanmälan har gjorts avseende vandalism i trappuppgång.

Genomgång och rensning av mindre löpande kostnader har utförts.

Hiss har uppdaterats/underhållits.

Extra styrelsemöte har hållits med fokus på ekonomi med anledning av ökade kostnader.

Hämtning av medlemmarnas grovsopor har organiserats

Cykelrensning på gården har genomförts.

Föreningens ekonomi

Under året har föreningen fortsatt arbeta för att hantera kostnader som uppkommer i samband med underhåll samt höjda räntor. Föreningen har fortsatt kassa och medel till att kunna hantera de planerade underhållen enligt underhållsplanen och kommer fortsätta arbetet för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska hållbarhet.

Flerårsjämförelse	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 729 307	1 682 066	1 549 265	1 448 615
Resultat efter finansiella poster	-152 937	-666 393	-2 314 549	-2 905 642
Soliditet*	64%	63%	63%	62%
Årsavgifter/kvm upplåten bostadsrättsyta	516	500	449	408
Årsavgifter/totala intäkter	40%	40%	38%	36%
Lån/kvm upplåten bostadsrättsyta	6 937	7 085	7 235	7 384
Lån/kvm all uthyrd och upplåten yta	5 229	5 341	5 454	5 566
Sparande till underhåll och investeringar	156	-16	-847	-114
Räntekänslighet	13,4%	14,2%	16,6%	18,8%
Energikostnader kr/kvm total yta	269	255	239	229

Upplysning om förlust

Föreningen redovisar ett underskott på ca 153 tkr, medan avskrivningar på fastigheten motsvarar ca 292 tkr. Om man bortser från avskrivningarna så har föreningen ett positivt resultat.

Förklaring till vissa nyckeltal

Sparande till underhåll och investeringar

Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea varje enskilt år. Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker (amorteringar, sparande eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterta och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Ett intervall mellan 150-220 kr/kvm är en rimlig nivå på sparande.

<i>Belopp i TKr</i>	2025
Rörelseintäkter	1 729
Rörelsekostnader	-1 603
Finansiella poster	-279
Årets resultat	-153
Planerat underhåll	76
Avskrivningar	292
Årets sparande	215
Årets sparande per kvm total yta	156

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgifterna med om räntan på låne-
stocken ökar med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och
investeringar.

Räntekänsligheten beräknas genom att långfristiga skulder + kortfristig del av fastighetslån
multipliceras med 1% och delas med årsavgifter.

Energikostnader

Anger värme-, vatten - och elkostnader per kvadratmeter total yta.

Soliditeten beräknas som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Eget kapital	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	15 182 045	12 028 166	800 000	-10 248 854
Ombildning av HR till BR				
Resultat enligt beslut av årets föreningsstämma:				
Avsättning till yttre fond			-146 277	146 277
i anspråkstagande av yttre fond				
Årets resultat				-152 937
Belopp vid årets utgång	15 182 045	12 028 166	653 723	-10 255 514

Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust	-10 102 577
årets resultat	-152 937
	-10 255 514

behandlas enligt följande (kronor):

till yttre fonden avsätts	193 272
i anspråkstagande av yttre fond	-75 822
i ny räkning överföres	-10 372 964
	-10 255 514

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Rörelseintäkter			
Hyror och avgifter	1	1 725 333	1 680 506
Övriga rörelseintäkter	2	3 974	1 560
Summa rörelseintäkter		1 729 307	1 682 066
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-770 740	-770 757
Reparation och underhåll	4	-138 677	-494 880
Övriga föreningskostnader	5	-326 564	-292 765
Styrelsekostnader	6	-75 303	-68 997
Avskrivningar	7,8	-292 038	-292 038
Summa rörelsekostnader		-1 603 322	-1 919 437
Rörelseresultat		125 985	-237 371
Finansiella poster			
Ränteintäkter		463	631
Räntekostnader		-279 385	-429 653
Summa resultat från finansiella poster		-278 922	-429 022
Resultat efter finansiella poster		-152 937	-666 393
Årets resultat		-152 937	-666 393

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	7	17 218 335	17 497 470
Mark	7	6 569 040	6 569 040
Markanläggning	7	226 802	226 802
Inventarier	8	38 710	51 613
		24 052 887	24 344 925
Summa anläggningstillgångar		24 052 887	24 344 925
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		0	1 511
Övriga fordringar		3 139	161 320
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	37 734	42 235
		40 873	205 066
Kassa och bank		3 402 908	3 530 248
Summa omsättningstillgångar		3 443 781	3 735 314
SUMMA TILLGÅNGAR		27 496 668	28 080 239

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 210 211	27 210 211
Yttre fond		653 723	800 000
		<u>27 863 934</u>	<u>28 010 211</u>
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-10 102 577	-9 582 461
Årets resultat		-152 937	-666 393
		<u>-10 255 514</u>	<u>-10 248 854</u>
Summa eget kapital		17 608 420	17 761 357
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	0	0
Depositioner		128 616	128 616
		<u>128 616</u>	<u>128 616</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 061	134 674
Skatteskulder		329 604	318 569
Övriga skulder		25 529	67 669
Skulder till kreditinstitut	13	9 302 500	9 502 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	99 938	166 854
Summa kortfristiga skulder		<u>9 759 632</u>	<u>10 190 266</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 496 668	28 080 239

Kassaflödesanalys

2025

2024

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat 125 986 -237 370

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 292 038 292 038

418 024 54 668

Erhållen ränta 463 631

Erlagd ränta -279 385 -429 653

Betald inkomstskatt 0 0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före **139 102 -374 354**

förändringar av rörelsekapital

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning av rörelsefordringar 0 -161 474

Minskning av rörelsefordringar 164 193 0

Ökning av rörelseskulder 0 -487 075

Minskning av rörelseskulder -230 635 0

Kassaflöde från den löpande verksamheten **72 660 -1 022 903**

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar 0 0

Försäljning av inventarier 0 0

0 0

Finansieringsverksamheten

Ombildnng av HR till BR 0 0

Upptagna lån 0 0

Amortering av skuld -200 000 -200 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-200 000 -200 000**

Årets kassaflöde

-127 340 -1 222 903

Likvida medel vid årets början **3 530 248 4 753 151**

Likvida medel vid årets slut **3 402 908 3 530 248**

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Värderingsprinciper m.m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Anläggningstillgångar

Matriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och byggnadsinventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Nyttjandeperiod	Avskrivning/år
Byggnader (tidigare 200 år)	120 år	0,84%
Markanläggning, stambyte, elstigar, balkonger och standardförbättringar	50 år	2%
Takfläkt	25 år	4%
Säkerhetsdörrar	20 år	5%
Inventarier	10 år	10%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Styrelse

Föreningen har inte haft några anställda, dock har styrelsearvode utgått.

Not 1 Hyror och avgifter	2025	2024
Årsavgifter	692 376	669 792
Hysesintäkter lokaler	1 021 786	1 000 900
Pant- och överlåtelse	9 996	9 814
Adm andrahandsuthyrning	1 175	0
	1 725 333	1 680 506
Not 2 Övriga intäkter	2025	2024
Övriga intäkter	3 974	1 560
	3 974	1 560

Not 3 Driftskostnader	2025	2024
Vatten	128 333	99 136
Värme	300 822	305 279
El	49 522	49 677
Sophantering	54 543	76 636
Snöröjning	5 031	23 556
Kabel-TV/Bredband	13 700	10 776
Fastighetsförsäkring	32 750	30 577
Fastighetsförvaltning och städning	177 787	168 996
Övriga avtal	8 252	6 124
	<u>770 740</u>	<u>770 757</u>
Not 4 Reparationer och underhåll	2025	2024
Lokal	7 436	0
Fastighet	130 243	494 194
Tvättstuga	0	0
Hiss	0	0
Gård	998	686
	<u>138 677</u>	<u>494 880</u>
Not 5 Övriga föreningskostnader	2025	2024
Fastighetsskatt	169 684	159 920
Datakommunikation	49 500	48 174
Revisionsarvode	30 250	30 500
Trivselkostnader	12 859	10 082
Administration	11 519	16 365
Juridiska/Konsultarvode	34 219	11 875
Pant- och överlåtelseavgifter	9 406	6 588
Bankkostnader	3 354	3 580
Föreningsavgifter	5 773	5 681
	<u>326 564</u>	<u>292 765</u>
Not 6 Styrelsekostnader	2025	2024
Arvoden till styrelsen	57 300	52 501
Arbetsgivaravgifter	18 003	16 496
	<u>75 303</u>	<u>68 997</u>

Not 7 Byggnad och mark

	2025	2024
Byggnad	17 156 921	17 156 921
Mark	6 569 040	6 569 040
Markanläggning	345 970	345 970
Takfläkt	126 930	126 930
Stambyte	1 696 416	1 696 416
Elstigar	558 627	558 627
Balkonger	111 000	111 000
Standardförbättringar	1 551 946	1 551 946
Säkerhetsdörrar	916 096	916 096
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>29 032 946</u>	<u>29 032 946</u>
Ingående avskrivningar	-4 739 634	-4 460 499
Årets avskrivningar	<u>-279 135</u>	<u>-279 135</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 018 769	-4 739 634
Utgående planerat restvärde	24 014 177	24 293 312
Redovisat värde byggnader	17 218 335	17 497 470
Redovisat värde markanläggningar	226 802	226 802
Redovisat värde mark	<u>6 569 040</u>	<u>6 569 040</u>
	24 014 177	24 293 312
<i>Taxeringsvärde</i>		
Taxeringsvärde för föreningen fastighet	64 424 000	66 539 000
varav byggnad	25 624 000	24 939 000

Not 8 Inventarier

	2025	2024
Ingående anskaffning	129 031	129 031
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>129 031</u>	<u>129 031</u>
Ingående avskrivningar	-77 418	-64 515
Årets avskrivningar	<u>-12 903</u>	<u>-12 903</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-90 321	-77 418
Utgående planerat restvärde	38 710	51 613

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			2025-12-31	2024-12-31
Försäkringspremier			25 246	24 335
Kabel-TV/Bredband			12 488	15 110
Förpackn bidrag			0	2 790
			<u>37 734</u>	<u>42 235</u>
Not 10 Långfristiga skulder			2025-12-31	2024-12-31
	Ränta %	Villkorsändring		
Swedbank	2,446	2026-03-28	9 302 500	9 502 500
avgår kortfristig del			-9 302 500	-9 502 500
			0	<u>0</u>
Not 11 Upplupna kostnader			2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter			0	63 467
Räntekostnader			1 896	2 492
Vatten			20 400	16 968
Fjärrvärme			42 167	39 644
El			0	5 238
Sopor			5 975	5 279
Underhåll fastighet			0	5 766
Revisionsarvode			29 500	28 000
			<u>99 938</u>	<u>166 854</u>
Not 12 Ställda säkerheter			2025-12-31	2024-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar				
Fastighetsinteckningar			12 600 000	12 600 000
			<u>12 600 000</u>	<u>12 600 000</u>

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Kortfristiga skulder till kreditinstitut 9 302 500 avser fastighetslån som förfaller 2026-03-28. Styrelsen ämnar då omförhandla lånet.

Årsredovisningens slutliga innehåll beslutades den 2026-05-18

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Annika Engström
Ordförande

Flavia Canel Gargano

Carl-Henrik Wrethman

Jesper Willaume

Lars Björn

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

Leif Skarle
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.06.2026 14:24

SENT BY OWNER:

Ingela Kågerud • 05.06.2026 17:51

DOCUMENT ID:

BkelOxdgbzx

ENVELOPE ID:

r1UdIOlbMe-BkelOxdgbzx

DOCUMENT NAME:

ÅR 2025 Brf Droskhästen 12 v4.pdf

15 pages

SHA-512:

a8880ee4ca3ff6d6b0e5a66831440ff11eecb2ff3e7f5ece
a7039ee0c44ce887be0142f7e6aaa7332c3a4ae1eb8ffc7
892accbd2aae5ae5d0794091aff97bea8

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. FLAVIA CANEL GARGANO flavia.canel.gargano@car negie.se	 Signed Authenticated	05.06.2026 17:58 05.06.2026 17:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/06/07) IP: 94.255.241.159
2. CARL-HENRIK WRETHMA N hello@carlhenrikwrethma n.com	 Signed Authenticated	05.06.2026 17:58 05.06.2026 17:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/05/07) IP: 90.133.152.32
3. JESPER WILLAUME willaume@me.com	 Signed Authenticated	05.06.2026 18:19 05.06.2026 18:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/02/21) IP: 82.183.7.236
4. LARS BJÖRN lars.bjorn@ymail.com	 Signed Authenticated	05.06.2026 23:07 05.06.2026 23:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/07/19) IP: 82.183.7.226
5. Annika Birgitta Engström annika.engstrom@sh.se	 Signed Authenticated	06.06.2026 11:36 06.06.2026 11:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/08/13) IP: 84.55.125.188
6. Leif Gunnar Skarle leif.skarle@sonora.se	 Signed Authenticated	06.06.2026 14:24 06.06.2026 14:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/04/19) IP: 90.130.49.27

* 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

⚙️ 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