

Årsredovisning för
Brf Stolmakaren 13
716417-9686



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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10-11
Kassaflödesanalys	12
Noter	13-17
Underskrifter	18

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Stolmakaren 13, 716417-9686, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Föreningen

Allmänt om föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Byggnaderna uppfördes 1888 - 1889. Föreningen ska i sin verksamhet verka för hållbar utveckling och främja en hälsosam och god miljö exempelvis avseende energi, inomhusmiljö, materialval och avfallshantering.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen Stolmakaren 13 registrerades hos Bolagsverket den 20/12, 1982. Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Länsstyrelsen den 16/11, 1983, och aktuella stadgar registrerades hos Bolagsverket den 30/9, 2024.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äкта förening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Moms

Föreningen är inte momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen förvaltar fastigheten:

Fastighetsbeteckning	Kommun	Nybyggnadsår	Värdeår
Stolmakaren 13	Stockholm	1889	1970

Föreningen förvärvade fastigheten 1982. Marken innehas med äganderätt.

Föreningens byggnader och egendom är fullvärdesförsäkrade genom "Fastighetsägarnas egna försäkringar" via försäkringsförmedlaren Arthur J Gallagher Proinova Agency AB. Försäkringsgivare är If Skadeförsäkring AB. Försäkringen inkluderar även ansvarsförsäkring för styrelsen. Självrisken per skada uppgår till 50 000 kr.

Fastighetens taxeringsvärde enligt 2025-års taxering uppgår till 69 851 000 kr varav markvärdet utgör 45 432 000 kr och byggnadsvärdet 24 419 000 kr.

Byggnadsytor

Byggnaden omfattar:

Objektstyp	Antal	Yta (kvm)
Bostadsrätter	18	1299
Lokaler	1	265

Lägenhetsytor

Lägenheternas storlek och antal fördelas enligt följande:

Antal rum	Lägenhetsyta	Gathuset	Gårdshuset
1 rum o kök	26 kvm	-	4 st
2 rum o kök	46 kvm	-	4 st
3 rum o kök	78 kvm	1 st	-
4 rum o kök	92 kvm	4 st	-
4 rum o kök	100 kvm	4 st	-
6 rum o kök	165 kvm	1 st	-

Lokalen har under året hyrts ut till Stockholms Wushu Akademi.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen har inte del i någon samfällighet.

Styrelsens sammansättning**Ordinarie ledamöter**

Patrick Wilkinson, ordförande
Anna Erlandsson, sekreterare
Jyrki Ranta, kassör
Gabriel Dalborg, ledamot
Torbjörn Wängemar, ledamot

Suppleanter

Tina Lidström
Axel Sävstam

Valberedning

Ulla Hermann (sammankallande)
Gunilla Neves Ekman

Revisorer

Nils Nyberg Internrevisor
Joshua Zippis (suppleant) Internrevisor

Årsstämma och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2025. Styrelsen har under året sammanträtt kontinuerligt och haft sju protokollförda sammanträden. Därutöver har styrelsen haft kontinuerliga underhandskontakter.

Teknisk status och underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan upprättad 2020 av Fastighetsägarna Service Stockholm AB med en 50-årig tidshorisont. Syftet med underhållsplanen är att säkerställa att förutsättningarna finns för att genomföra det underhåll som behövs för att hålla byggnaderna i gott skick.

Genomförda större underhållsåtgärder

Byggnaderna genomgick en omfattande renovering 1976 då bl.a. fasaderna renoverades och stammarna byttes till PVC plast. Vidare installerade en ny elcentral och hiss i gathuset.

Betydande renoveringar och underhåll sedan år 2000:

Renoveringar & underhåll	År	Renoveringar & underhåll	År
Montering av balkonger gathus	2000	Radonmätning	2019
Ny fjärrvärmecentral	2004	OVK besiktning	2020
Fasadrenovering av båda husen	2006	Nytt tak gathuset & vindisolering	2020
Målning av trapphusen	2006	Provtagnings gårdsbjälklag	2021
Nytt tak och stuprör gårdshus	2006	Stamspolning	2021
Genomgång av samtliga radiatorer	2006	Nytt torkskåp	2021
Nya fläktar till lokalen och bastun	2007	Målning soprum	2021
OVK besiktning	2009	Sotning och brandskyddskontroll	2022
Montering av balkonger gårdshus	2011	Målning grovsoprum	2023
Sotning och brandskyddskontroll	2013	Ny torktumlare	2024
OVK besiktning	2014	Balkongbesiktning	2025
Stamspolning	2016	Fönsterbesiktning	2025
Fönsterrenovering	2017	Renovering av gårdens altan	2025
Två nya tvättmaskiner	2018	Sotning	2025

Planerat underhåll 2026

Under 2026 kommer stamspolning liksom OVK besiktning att utföras. Vidare planeras underhållsarbete av balkonger uppförda 2000 samt renovering av vindsvåningens fönster. Från och med 2027 införs krav på fastighetsnära insamling av förpackningsavfall (FNI) vilket kommer medföra inköp av nya avfallskärl. Det totala underhållet 2026 beräknas till ca 235 000 kr.

Underhållsprognos

Föreningens underhållsplan visar på ett totalt underhållsbehov på ca 7,5 miljoner under fyraårsperioden 2027-2030. Underhållsplanen revideras och uppdateras årligen av styrelsen utifrån kända behov, de faktiska förhållandena och möjliga finansieringsalternativ.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsens fokus under året har varit att säkerställa att föreningen efterlever gällande lagar och förordningar för bostadsrättsföreningar och de interna instruktionerna kopplade till föreningen samt löpande åtgärda punkter upptagna i underhållsplanen för att säkerställa drift, skötsel och underhåll av föreningens egendom.

Specifika fokusområden för verksamhetsåret 2025 har varit följande:

- Avsluta förstudien av förutsättningarna för installation av ett översvämningsskydd i gathusets källare och besluta om eventuell investering.
- Besikta fönster och balkonger.
- Utföra sotning av lägenheternas eldstäder.
- Förbereda för övergången från K2 till K3 vad avser förändrad redovisningsprincip.

Översvämningsskydd i gathusets källare

Efter avslutad förstudie av förutsättningarna för installation av ett översvämningsskydd i gathusets källare beslutade styrelsen att inte genomföra en sådan investering med hänsyn tagen till bl.a. det historiska utfallet och tidigare genomförda riskminimerande åtgärder i förhållande till kostnaden för ett dylikt skydd.

Fönster- och balkongbesiktning

Fastighetsägarna Service Stockholm AB besiktade under året byggnadernas fönster och balkonger. Det konstaterades att statusen på fönstren allmänt sett är bra med undantag för vindsvåningens fönster vilka kommer att åtgärdas 2026. Balkongerna är i bra brukskick med viss skillnad i slitage mellan de balkonger som uppfördes 2000 mot 2011. Rekommendationerna har beaktats i föreningens underhållsplan.

Sotning

I november genomfördes sotning av lägenheter med eldstäder utan anmärkning.

Ny redovisningsprincip

I juni beslutade Bokföringsnämnden att göra redovisningsregelverket K3 obligatoriskt för bostadsrättsföreningar för årsredovisningar fr.o.m. 1 januari 2026. Under hösten utarbetade styrelsen i samarbete med föreningens redovisningsbyrå, SaveTime Ekonomikonsult AB, ett underlag för att årsredovisningen för 2026 uppfyller lagkraven.

Elsäkerhetskontroller

Egenkontroller av elsäkerheten i byggnadernas allmänna utrymmen har utförts kvartalsvis av styrelsen enligt fastlagda rutiner.

Brandtillsyn

I början av året genomfördes en brandskyddsrevison i byggnadernas allmänna utrymmen av Protektia Brandskydd AB. Under året har brandtillsyn utförts kvartalsvis av styrelsen i byggnadernas allmänna utrymmen i form av egenkontroller enligt fastlagda rutiner.

Gården

Gården och rabatterna har försetts med ett antal nya växter. Delar av altanen har renoverats och tvättas. En kompost införskaffades. Städdagar hölls under våren och hösten.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 5,0 % fr.o.m. den 1/1 2025 och lokalhyran med 1,57 % enligt indexklausulen.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av SaveTime Ekonomikonsult AB. Åtagandena omfattar löpande bokföring, kvartalsrapporter, årsbokslut, deklarationer, skatteredovisning, skötsel av lägenhets- och medlemsförteckningar, avisering och uppföljning av avgifter och hyror, register för pantsättningar och andrahandsupplåtelser samt hantering av förmögenhetssuppgifter.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med Habitek Förvaltning AB. Habiteks åtaganden omfattar bl.a. veckovisa ronderingar, diverse fastighetstjänster och fastighetsjour. Habitek kan även anlitas av föreningens medlemmar mot direkt debitering.

Medlemsinformation

Antal medlemmar

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 26. Tillkommande medlemmar under året var fyra och avgående medlemmar två. Vid räkenskapsårets slut var antalet medlemmar i föreningen 28. Under året har det skett två överlåtelser. Två lägenheter har varit föremål för andrahandsupplåtelse.

Kommunikation

Nyhetsbrev / Hemsidan

Nyhetsbrev har regelbundet skickats till medlemmarna för information om vad som beslutats och genomförts samt planeras av styrelsen. Föreningens trivsel- och ordningsregler finns tillgängliga för medlemmarna på föreningens hemsida. Hemsidan uppdateras löpande med policydokument och allmän information för medlemmarna och styrelsen.

Interna instruktioner

Under året har styrelsens interna instruktioner avseende arbetsordning och ansvarsfördelning uppdaterats. Under hösten antog styrelsen en krisplan att kunna aktiveras vid en allvarlig händelse i fastigheten eller dess omgivning.

Ekonomi 2025 (2024 års siffror i parentes)

Ekonomisk uppföljning

Uppföljning av årets resultat och likviditet mot budget har skett kvartalsvis. Under året har styrelsen särskilt följt upp kostnaderna för fjärrvärme och el.

Resultaträkning

Intäkter

De totala rörelseintäkterna uppgick till 1 423 439 kr (1 357 251) varav 331 176 kr avsåg lokalhyra. Intäkter från lokalhyror utgör 23,5 % av föreningens nettoomsättning.

Driftskostnader

De totala driftskostnaderna uppgick till 719 708 kr (666 146) vilket är 8,0 % högre jämfört med 2024. Den enskilt största kostnadsposten var fjärrvärme 306 195 kr (310 740). Kostnaden för vatten och avlopp uppgick till 83 661 kr (51 148). Orsaken till den stora ökningen beror inte på en ökad vattenförbrukning utan främst på en erhållen kreditering 2024 av SVOA (Stockholm Vatten och Avlopp). Elkostnaden uppgick till 43 333 kr (36 174).

Kostnaden för kabel-TV & bredband uppgick till 58 228 kr (57 376).

Habitek Förvaltning AB svarar för fastighetsskötseln. Kostnaden uppgick till 38 555 kr (37 396).

Årets försäkringspremie uppgick till 46 779 kr (44 586).

City Hemservice Sverige AB är föreningens leverantör av städtjänster. Årets kostnad för städning och fönsterputs uppgick till 47 153 kr (40 560). Kostnaden för sophämtning uppgick till 41 241 kr (39 138).

Kinnunen Plåtslageri AB är leverantör av snöröjning. Kostnaden uppgick till 6 250 kr (6 250).

Stockholms Hiss- och Elteknik AB sköter underhållet av gathusets hiss. KIWA utför årligen en oberoende funktionskontroll av hissen. Totala kostnaden uppgick till 5 888 kr (4 971).

Kostnader för reparationer och underhåll

Kostnaden för det löpande underhållet uppgick till 18 678 kr (42 797) och avsåg normala utgifter för reparationer och underhåll. Utfallet av det planerade underhållet uppgick till 62 538 kr och avsåg besiktning av balkonger och fönster, sotning av lägenheternas eldstäder och renovering av gårdens altan.

Administrativa kostnader

Föreningens kostnad för administrativa tjänster uppgick till 70 944 kr (100 471). Minskningen avser främst en betydligt lägre kostnad för konsultarvoden. Kostnaden till SaveTime Ekonomikonsult AB avseende den ekonomiska förvaltningen uppgick under året till 50 690 kr (49 905).

Styrelsearvode

Arvode till styrelsen har utgått med sammanlagt 58 727 kr (53 242) inkl. skatter och avgifter.

Räntekostnader

På grund av det något lägre ränteläget minskade räntekostnaden och uppgick till 92 325 kr (126 818).

Avskrivningar

De sammanlagda avskrivningarna uppgick till 294 910 kr (294 910) och avser i huvudsak renoveringsprojektet från 2007 (20-årig avskrivning) och gathusets tak- och vindsrenovering från 2021 (50-årig avskrivning). Från och med 2022 har avskrivning på byggnader tillkommit.

Årets resultat

Årets nettovinst uppgick till 54 601 kr (25 246). Styrelsens budget för 2025 visade på en nettoförlust om 70 371 kr. Differensen beror i huvudsak på ett lägre kostnadsutfall än budget för drift samt reparationer och underhåll.

Balansräkning**Anläggningstillgångar**

Det sammanlagda bokförda värdet på föreningens byggnader och mark samt inventarier uppgick till 8 114 119 kr (8 409 029).

Kassa och bank

Kassabehållningen per bokslutsdagen uppgick till 558 890 kr (387 111) vilket var något högre än budget.

Bundet och fritt kapital

Summa bundet och fritt eget kapital uppgick per bokslutsdagen till 4 963 279 kr (4 908 678).

Lån

Den totala låneskulden per 31.12.2025 uppgick till 3 465 000 kr. Inga nya lån har upptagits under året. Lånen har under året amorterats enligt plan med totalt 190 000 kr. Föreningens samtliga lån är upptagna hos Nordea.

Målsättningen är att ha en balanserad förfallodagsstruktur och därmed minimera föreningens räntekänslighet. Utöver föreningens lån finns även en kontokredit om 500 000 kr som kan utnyttjas för att jämna ut tillfälliga likviditetsbehov. Inga sådana behov uppstod under 2025.

Resultatdisposition**Årets resultat**

Styrelsen föreslår att årets nettovinst om 54 601 kr överförs i ny räkning.

Kassaflöde**Förändring likvida medel**

Kassaflödesanalysen visar att de likvida medlen vid årets slut hade ökat med 171 778 kr jämfört med behållningen per 31.12.2024 vilket var något högre än budget.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

I januari omsattes ett lån på 1,2 miljoner varvid en extra amortering gjordes med 100 000 kr.

Flerårsöversikt

	Belopp i kr				
	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 411 552	1 354 970	1 241 487	1 166 968	1 138 222
Resultat efter finansiella poster	54 601	25 246	-141 934	-73 198	-35 971
Soliditet, %	55	54	52	52	50
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	832	792	720	686	669
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 667	2 814	3 037	3 183	3 445
Räntekostnad/kvm bostadsrättsyta	71	98	58	25	21
Lån/kvm totalyta	2 215	2 337	2 522	2 644	2 861
Räntekostnad/kvm totalyta	59	81	49	20	18
Räntekänslighet %	3,2	3,6	4,2	4,6	5,1
Årsavgifternas andel av tot. rörelseintäkter %	75,9	75,8	74,6	76	
Sparande/kvm totalyta	263	232	228	249	221
Värmekostnad/kvm totalyta	196	199	180	158	164
Elkostnad/kvm totalyta	28	23	24	29	20
Vattenkostnad/kvm totalyta	53	33	43	35	32
Energikostnad/kvm totalyta (värme, el & vatten)	277	255	247	222	216

Bostadsrättsyta 1 299 kvm
Lokalyta 265 kvm
Totalyta 1 564 kvm

Eget kapital

	Insatser	Upp. avgift	Yttre underhållsfond	Bal. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 729 899	2 704 543	1 167 541	-1 718 551	25 246
<i>Disposition enl. årsstämmobeslut</i>					
Dispos av föregående års resultat				25 246	-25 246
Avsättning yttre underhållsfond			250 000	-250 000	
Ianspråkstagande av yttre underhållsfond			-21 728	21 728	
Årets resultat					54 601
Belopp vid årets slut	2 729 899	2 704 543	1 395 813	-1 921 577	54 601

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
balanserat resultat	-1 921 577
årets resultat	54 601
Totalt	-1 866 976
Behandlas så att	
avsättning till yttre underhållsfond	235 000
ianspråkstagande av yttre underhållsfond	-62 538
balanseras i ny räkning	-2 039 438
Summa	-1 866 976

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 411 552	1 354 970
Övriga rörelseintäkter		11 887	2 281
Summa rörelseintäkter		1 423 439	1 357 251
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-923 410	-858 394
Styrelsearvoden		-58 727	-53 242
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-294 910	-294 910
Summa rörelsekostnader		-1 277 047	-1 206 546
Rörelseresultat		146 392	150 705
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		534	1 359
Räntekostnader och liknande resultatposter		-92 325	-126 818
Summa finansiella poster		-91 791	-125 459
Resultat efter finansiella poster		54 601	25 246
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		54 601	25 246
Skatter			
Årets resultat	4	54 601	25 246

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	8 048 291	8 332 672
Inventarier, verktyg och installationer	6	65 828	76 357
Summa materiella anläggningstillgångar		8 114 119	8 409 029
Summa anläggningstillgångar		8 114 119	8 409 029
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		244 468	245 277
Övriga fordringar		28 693	32 932
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 217	42 040
Summa kortfristiga fordringar		306 378	320 249
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		558 890	387 111
Summa kassa och bank		558 890	387 111
Summa omsättningstillgångar		865 268	707 360
SUMMA TILLGÅNGAR		8 979 387	9 116 389

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Medlemsinsatser			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 434 442	5 434 442
Yttre underhållsfond		1 395 813	1 167 541
Summa bundet eget kapital		6 830 255	6 601 983
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 921 577	-1 718 551
Årets resultat		54 601	25 246
Summa fritt eget kapital		-1 866 976	-1 693 305
Summa eget kapital		4 963 279	4 908 678
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	2 175 000	-
Summa långfristiga skulder		2 175 000	-
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	1 290 000	3 655 000
Leverantörsskulder		52 600	63 396
Skatteskulder		5 610	5 610
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		492 898	483 705
Summa kortfristiga skulder		1 841 108	4 207 711
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 979 387	9 116 389

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		
Resultat efter finansiella poster	54 601	25 246
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	293 158	295 559
	<u>347 759</u>	<u>320 805</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	347 759	320 805
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	13 871	-8 343
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	148	-23 953
Kassaflöde från den löpande verksamheten	361 778	288 509
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-31 831
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-31 831
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-190 000	-290 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-190 000	-290 000
Årets kassaflöde	171 778	-33 322
Likvida medel vid årets början	387 111	420 433
Likvida medel vid årets slut	558 889	387 111

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1.

Lån som har slutförfallodag eller amorteras inom ett år efter bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Räntekänslighet

Beräknas genom att ta 1 % av föreningens lån och dela med årsavgifterna. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna måste höjas om räntan stiger med en procentenhet för att ränteökningen inte ska påverka resultatet.

Sparande

Årets resultat justerat för årets avskrivningar, planerade underhållskostnader samt väsentliga intäkter och kostnader som inte är en del av den normala verksamheten. Beloppet delas med den totala ytan i föreningen (bo och lokalytor).

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Beräknas genom att årsavgifterna delas med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens intäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Vind och fasadrenovering	50
-Om och tillbyggnader	20
-Inventarier, verktyg och installationer	12

Not 2 Nettoomsättning**Nettoomsättning**

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter*	1 080 376	1 028 930
Hysesintäkter, lokaler	331 176	326 040
	1 411 552	1 354 970

* I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband och basutbud för tv.

Not 3 Övriga externa kostnader**Driftkostnader**

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fjärrvärme	306 195	310 740
El	43 333	36 174
Vatten och avlopp	83 661	51 148
Hiss	5 888	4 971
Sophämtning	41 241	39 138
Städning	47 153	40 560
Fastighetsskötsel	38 555	37 396
Serviceavtal Bravida	12 122	11 795
Kabel-TV och Bredband	58 228	57 376
Hyra av mattor	19 591	19 082
Snöröjning	6 250	6 250
Fastighetsförsäkring	46 779	44 586
Förbrukningsmaterial, fastighet	10 712	5 375
Förbrukningsinventarier, fastighet	-	1 555
	719 708	666 146

Reparationer och underhåll

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Gård	8 600	3 194
Vatten och avlopp	-	18 668
Tvättstugan	2 656	2 356
Elanläggning	4 898	2 789
Hissar	-	12 511
Husropp	2 524	3 279
	18 678	42 797

Planerat underhåll

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Gård	20 125	-
Sotning	13 538	-
Husropp	28 875	-
	62 538	-

Administrativa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Porto	242	-
Hemsida	3 434	3 384
Ekonomisk förvaltning	50 690	49 905
Ekonomiska tjänster & konsultation	2 737	2 127
Konsultarvoden	3 719	33 508
Bankkostnader	3 624	3 517
Föreningsavgifter	6 498	6 370
Övriga kostnader	-	1 660
	70 944	100 471

Fastighetsskatt

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsskatt	51 542	48 980
	51 542	48 980

Not 4 Resultat efter fondering

	2025-12-31	2024-12-31
Årets resultat	54 601	25 246
Avsättning till yttre underhållsfond	-235 000	-250 000
lanspråkstagande av yttre underhållsfond	62 538	21 728
Resultat efter fondering	-117 861	-203 026

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början:	10 636 948	10 636 948
*Varav byggnad	9 735 498	9 735 498
*Varav mark	901 450	901 450
	<u>10 636 948</u>	<u>10 636 948</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 854 276	-3 569 895
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-284 381</u>	<u>-284 381</u>
	<u>-4 138 657</u>	<u>-3 854 276</u>
Innehav bostadsrätt (lokal)	1 550 000	1 550 000
Redovisat värde vid årets slut	<u>8 048 291</u>	<u>8 332 672</u>

*) Fördelning av värde mellan mark och byggnad har gjorts med ledning av 1980 års taxeringsvärde (19% mark respektive 81% byggnad)

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	126 345	94 514
-Nyanskaffningar	<u>-</u>	<u>31 831</u>
	<u>126 345</u>	<u>126 345</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-49 988	-39 459
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-10 529</u>	<u>-10 529</u>
	<u>-60 517</u>	<u>-49 988</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>65 828</u>	<u>76 357</u>

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Lån med slutförfallodag senare än ett år efter bokslutsdagen		
Nordea 3975 85 84200, ränta 3,070%, ffd 2028-11-15	710 000	-
Nordea 3975 85 00724, ränta 3,050%, ffd 2027-02-17	1 465 000	-
	<u>2 175 000</u>	<u>-</u>
Lån med slutförfallodag inom ett år efter bokslutsdagen*		
Nordea 3975 85 75430, ränta 2,500%, ffd 2026-10-26	1 100 000	1 200 000
Nordea 3975 85 00724, ränta 3,050%, ffd 2027-02-17	-	1 485 000
Nordea 3975 85 84200, ränta 3,070%, ffd 2028-11-15	-	780 000
	<u>1 100 000</u>	<u>3 465 000</u>
Lån som amorteras inom ett år efter bokslutsdagen*		
Nordea 3975 85 00724, amortering 5 000 kr/kvartal	20 000	20 000
Nordea 3975 85 84200, amortering 17 500 kr/kvartal	70 000	70 000
Nordea 3975 84 75430, amortering 25 000 kr/kvartal	100 000	100 000
	<u>190 000</u>	<u>190 000</u>
Summa lån vid årets slut	3 465 000	3 655 000

Föreningen har amorterat 190 000 kr under räkenskapsåret 2025.

*) Lån som har slutförfallodag eller amorteras inom ett år efter bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	6 950 000	6 950 000
Summa ställda säkerheter	6 950 000	6 950 000

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-04-27.

Årsredovisningen signerades i Stockholm på den dag som framgår av de elektroniska underskrifterna.

Patrick Wilkinson
Ordförande

Anna Erlandsson
Ledamot

Torbjörn Wängemar
Ledamot

Jyrki Ranta
Ledamot

Gabriel Dalborg
Ledamot

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

Nils Nyberg
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stolmakaren 13

Jag har granskat årsredovisningen samt föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Granskningen har utförts enligt god revisionsd i bostadsrättsföreningar. Det innebär att jag tagit del av bokföring, årsredovisning, styrelseprotokoll samt övrigt underlag som jag ansett nödvändigt. Granskningen har inriktats på att bedöma om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning samt om styrelsen har handlat i enlighet med stadgarna, bostadsrättslagen och god föreningssed.

Jag har inte funnit några omständigheter som tyder på att årsredovisningen inte är korrekt upprättad eller att bokföringen innehåller väsentliga fel. Jag har inte heller funnit anledning att rikta någon anmärkning mot styrelsens förvaltning.

Jag tillstyrker därför:

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,
- att årets resultat disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen,
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm, den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Nils Nyberg
Internrevisor
Bostadsrättsföreningen Stolmakaren 13