

Årsredovisning
för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BRANDMÄSTAREN 17

716421-8542

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BRANDMÄSTAREN 17 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 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 gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som 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 årsredovisningen 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 ("balanserad") 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 balansräkningen.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan du utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten som pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till 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 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 styrelsen förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter att stämman fattat beslut anseende detta.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-03-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-08-12 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-14 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brandmästaren 17	1996	Stockholm

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg-Hansa via försäkringsrådgivare Bolander & Co. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten Linnégatan har nybyggnadsår 1868 och fastigheten Artillerigatan har nybyggnadsår 1996. Föreningen består av två flerbostadshus.

Värdeåret är 1996.

Artillerihusets byggrätt ovan mark är 1 592 kvm och i denna byggnad finns 11 bostadsrätter med en total boarea på 1396 kvm. Linnéhusets byggrätt ovan mark är 1 235 kvm och i denna byggnad finns 7 bostadsrätter med en total boarea på 988 kvm. Föreningen har således 18 bostadsrätter med en total boarea på 2 384 kvm.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt, inga hyreslägenheter och inga lokaler.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
0	1	6	7	3	1

Vi har ett cykelförråd, en vinkällare och en liten samlingslokal. Varje lägenhet har ett källarförråd. Kabel-TV och bredband finns och basutbud ingår i månadsavgiften. Föreningen har ingen gemensam tvättstuga.

Tekniska status

Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2022. En underhållsplan är ett verktyg för att förutse åtgärder i skötseln av fastigheten och leda till att förbättra fastighetens värde över tid.

Avtal

Ekonomisk förvaltning	Botema Fastighets AB
Fastighetsskötsel	Jensen Drift & Underhåll AB
Värme	Stockholm exergi
El	Ellevio
Städ	Berge Städ AB
Hissar	Stockholm Hiss-service AB
Grovsopor	Liselotte Lööf AB
Hushållssopor	Stockholm vatten och avlopp
Bredband	Tele2

Utförda investeringar och underhållsarbeten under tidigare år

2021

Nytt tak Artillerhuset
Upprustning av taksäkerhet Linnéhuset
Ny hissmaskin Artillerihuset
Målat gårdsräcke
Ny takvärme
Stamspolning
Energideklaration
Radonmätning
Byte av elmätarutrustning

2022

OVK-mätning
Plåtarbete vid takfönster Linnéhuset
Matavfallssortering infördes.

2023

Fönsterrenovering Linnéhuset
En inventering och upprustning av vårt skyddsrum

2024

Sotning och brandskyddskontroll hos de medlemmar som har en eldstad.

2025

Fönsterrenovering Artillerihuset

Målning av 2 portar mot Artillerigatan

Målning av 1 port mot Linnegatan samt målning av luckor i sockeln

Relining av en defekt avloppsstam har utförts i Linnegatshuset

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den planerade fönsterrenoveringen i Artillerihuset har ägt rum under hösten 2025

Ett nytt gruppavtal Bredband 100/100 har slutits med Tele 2.

Åtgärder inom egenkontroll och energieffektivisering

Besiktningar och kontroller av ventilationssystem görs regelbundet som del i fastighetsägarens egenkontroll av verksamheten.

OVK dvs Obligatorisk Ventilations Kontroll kommer att genomföras enligt tidplan dvs under 2028.

Radonmätning kommer att göras nästa gång 2031.

Energideklaration kommer att göras nästa gång 2031.

Kostnadseffektivitet

Kostnadseffektivitet är i ständigt fokus. Styrelsen arbetar förebyggande för att minska framtida kostnader. Föreningens leverantörer väljs med omsorg. Avtalen följs upp och utvärderas kontinuerligt.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 18 st. Under året har en överlåtelse skett

Antalet medlemmar vid årets start 24

Antalet medlemmar vid årets slut 24

Under 2025 beviljade styrelsen en andrahandsuthyrning.

Avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut av föreningen vilken finns reglerad i stadgarna och tillståndet avser högst ett år i sänder.

Vid lägenhetsöverlåtelse tas det ut en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift vilken debiteras köparen och vilka tas ut enligt stadgarna.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning under året:

Maria Sand	Ordförande
Annelie Louise Mannertorn	Ledamot
Jenny Klefström	Ledamot
Katarina Romberg	Ledamot
Unn Astrid Knape	Ledamot
Göran Garberg	Suppleant
Bertil Calel	Suppleant

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Styrelsen har haft 4 st protokollförda sammanträden under verksamhetsåret.

Revisor

Ester Gabrielsson Ryström	Internrevisor
Jan Hirsch	Revisorssuppleant

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 535	1 480	1 074	871	827
Resultat efter finansiella poster	102	-250	-408	-455	-895
Soliditet (%)	98,8	99,0	99,0	100,0	99,0
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr/kvm)	644	620	448	0	0
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr/kvm)	0	0	0	0	0
Lån per kvm totalyta (kr/kvm)	0	0	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	247	244	-80	-85	-118
Räntekänslighet (%)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	201	214	179	167	156
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87,2	99,4	98,6	0,0	0,0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, i årsavgiften ingår värme och vatten.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavg per kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättytan.

Lån per kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsytan.

Lån per kvm totalyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med totala ytan.

Sparande per kvm totalyta

Årets resultat plus avskrivningar plus extraordinära kostnader samt intäkter plus planerat underhåll dividerat med totalytan.

Räntekänslighet

Föreningens totala fastighetslån dividerat med avgifterna.

Om räntan på föreningens lån stiger med 1 procentenhet behöver föreningen höja årsavgifterna med motsvarande procent som räntekänsligheten.

Energikostnad per kvm totalyta

Bokförd vatten-, el- och värmekostnad dividerat med totalytan. Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett överskott på 127 666 kronor efter avskrivningar. Avskrivningar uppgår till 168 984 kronor vilket likviditetsmässigt ger ett överskott på 296 650 kronor.

Upplysning vid vinst

Årets vinst beror delvis pga den höjda avgiften, men främst av försäkringsersättningen på 217 360 kronor

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes den 1 april 2025 med 5%

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlägga fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1 724 kr per lägenhet.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp. av fg års resultat	Förändring under året	Totalt
Medlemsinsatser	62 579 000	0	0	62 579 000
Fond för yttre underhåll	395 727	0	0	395 727
Upplåtelseavgift	1 575 001	0	0	1 575 001
Kapitaltillskott	1 163 737	0	0	1 163 737
Balanserad vinst eller förlust	-4 554 656	-249 862	0	-4 804 518
Årets resultat	-249 862	249 862	127 666	127 666
Belopp vid årets utgång	60 908 947	0	127 666	61 036 613

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 804 518
årets vinst	127 666
	-4 676 852
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	50 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-536 170
i ny räkning överföres	-4 190 682
	-4 676 852

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, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 535 212	1 479 769
Övriga rörelseintäkter	3	225 491	7 506
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 760 703	1 487 275
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 425 245	-1 501 758
Övriga externa kostnader	5	-39 828	-66 842
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-168 984	-168 984
Summa rörelsekostnader		-1 634 057	-1 737 584
Rörelseresultat		126 646	-250 309
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 020	447
Summa finansiella poster		1 020	447
Resultat efter finansiella poster		127 666	-249 862
Resultat före skatt		127 666	-249 862
Årets resultat		127 666	-249 862

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	59 915 027	60 084 011
Summa materiella anläggningstillgångar		59 915 027	60 084 011
Summa anläggningstillgångar		59 915 027	60 084 011
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		265 656	267 504
Övriga fordringar		0	8 750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		89 325	87 132
Summa kortfristiga fordringar		354 981	363 386
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 494 265	1 048 787
Summa kassa och bank		1 494 265	1 048 787
Summa omsättningstillgångar		1 849 246	1 412 173
SUMMA TILLGÅNGAR		61 764 273	61 496 184

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 317 738	65 317 738
Förlagsinsatser		395 727	395 727
Summa bundet eget kapital		65 713 465	65 713 465
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 804 518	-4 554 656
Årets resultat		127 666	-249 862
Summa fritt eget kapital		-4 676 852	-4 804 518
Summa eget kapital		61 036 613	60 908 947
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		184 026	100 907
Skatteskulder		60 372	29 340
Övriga skulder		15 428	15 428
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		467 834	441 562
Summa kortfristiga skulder		727 660	587 237
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 764 273	61 496 184

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		126 646	-250 309
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		168 984	821 463
Erhållen ränta		1 020	447
Betald inkomstskatt		31 032	752
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		327 682	572 353
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		1 848	-267 504
Förändring av kortfristiga fordringar		6 557	-95 882
Förändring av leverantörsskulder		83 119	-92 939
Förändring av kortfristiga skulder		26 271	358 547
Kassaflöde från den löpande verksamheten		445 477	474 575
Årets kassaflöde		445 477	474 575
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 048 787	574 212
Likvida medel vid årets slut		1 494 264	1 048 787

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag, K2 samt Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar (BFNAR 2023:1).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet med ett belopp motsvarande minst 50 000 kr. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedöms ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,3-2,86 %
---------	------------

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	1 534 612	1 479 144
Elintäkter fasta	600	600
	1 535 212	1 479 744

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Pantsättnings- och överlåtelseavgift	2 631	2 006
Andrahandsuthyrning	5 500	5 500
Övriga intäkter	217 360	0
	225 491	7 506

Not 4 Drifts- och fastighetskostnader

	2025	2024
Kabel-tv	-14 008	-10 503
Bredband	-34 288	-25 716
F-skötsel enligt avtal	-56 172	-52 656
El	-57 070	-62 043
Värme	-361 548	-407 259
Vatten och avlopp	-59 702	-42 056
Sophämtning	-34 641	-36 278
Källsortering	-22 950	-21 793
F-skötsel gård utöver avtal	-8 000	-15 157
F-skötsel gård enligt avtal	-24 376	-27 500
Övriga reparationer	-153 091	-20 281
Städning	-45 864	-45 156
Hisservice	-20 131	-25 082
Fönsterrenovering	-427 310	-661 547
Övriga fastighetskostnader	-4 660	-6 153
Snöröjning	0	-13 238
Fastighetsskatt	-31 032	-29 340
Fastighetsförsäkring	-70 402	0
	-1 425 245	-1 501 758

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsförvaltning	-35 780	-54 873
Möteskostnader	-14 994	-8 177
Bankkostnader	-4 738	-3 792
Övriga kostnader	15 684	0
	-39 828	-66 842

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Byggnader	51 764 529	51 764 529
Mark	11 890 000	11 890 000
	63 654 529	63 654 529
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 570 518	-3 401 534
Årets avskrivningar	-168 984	-168 984
Vid årets slut	-3 739 502	-3 570 518
Planenligt restvärde vid årets slut	59 915 027	60 084 011
Taxeringsvärde		
Byggnad	52 000 000	46 200 000
Mark	84 000 000	93 000 000
	136 000 000	139 200 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	136 000 000	139 200 000
Lokaler		0
	136 000 000	139 200 000
Pågående projekt		
Vid årets början	0	652 479
Nyanskaffningar	0	0
Utrangerat	0	-652 479
	0	0

Not 7 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	0	0
	0	0

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har från och med räkenskapsåret 2026 övergått till redovisningsregelverket K3. Övergången har skett med anledning av nytt krav i Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR) efter beslut den 2025-06-16. Kravet innebär att K3 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar efter 2025-12-31, om föreningen inte frivilligt har tillämpat K3 tidigare.

Underskrifter

Datum när årsredovisningen beslutades: 2026-04-20

Stockholm

Maria Sand
Ordförande

Annelie Louise Mannertorn

Jenny Klefström

Unn Astrid Knape

Katarina Romberg

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

Ester Gabrielsson Ryström
Internrevisor

Undertecknat dokument



Signerad text:

Jag undertecknar och accepterar härmed innehållet i PDF-filen (1) och alla avtal däri:

Fil (1)

Namn: 240-202604270958-347932.pdf

Storlek: 173564 bytes

Hashvärde SHA256:

f998789cd83c9d790bb39e98dce37ffeeaf6a76a2372d7c6c9fcb2a67c762f3a

Originalfilen och alla signaturer bifogas denna PDF.

För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare behövas.

Undertecknad av 6:

Jenny Ulrika Klefström

Signerad med BankID 2026-04-27 10:00 Ref: 019dcd3-ed2f-7702-8cd3-7f98452303ea

MARIA SAND

Signerad med BankID 2026-04-27 10:13 Ref: 019dce00-00e2-7ed3-b184-94e5d23fdb02

Unn Astrid Knape

Signerad med BankID 2026-04-27 11:25 Ref: 019dce41-ec0d-76e2-b351-8bb3d2f41437

KATARINA ROMBERG

Signerad med BankID 2026-04-27 21:28 Ref: 019dd069-7ed4-73fd-ac56-ae972409a2f7

Annelie Louise Mannertorn

Signerad med BankID 2026-04-28 10:10 Ref: 019dd323-c351-7701-8041-7a42aa329da5

Ester Aina J Gabrielsson Ryström

Signerad med BankID 2026-04-29 10:20 Ref: 019dd853-7fa6-7170-b52f-835aaa08ab5c