



Årsredovisning 2025

HSB Brf Brända Tvätten i Stockholm

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Brända Tvätten i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 769612-1297 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tvätteriet 1	2007-01-01	2006
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
74	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 745
128	garageplatser, varav 83 hyrs ut av extern hyresgäst	1 920
1	MC-plats	0
Totalt 203 objekt		7 665

Föreningens lägenheter fördelas på: 30 st 2 rok, 18 st 3 rok, 14 st 4 rok, 12 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Xi-Peng Lam	Ordförande	2022-05-30	
Arne Juhlin	Ledamot	2009-09-16	
Christer Sundbom	Ledamot	2013-05-22	
Lena Sandberg Eriksdotter	Ledamot	2019-05-22	
Jonas Berggren	Ledamot	2025-06-11	
Björn Lindström	Ledamot	2013-05-22	
Nina Omberg	Ledamot	2017-04-27	2025-06-11
Olle Siösteen	Ledamot	2022-05-30	
Magnus Kruber	Ledamot	2023-06-13	2025-06-11
Nargez Nouri	Ledamot	2025-09-09	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Xi-Peng Lam, Lena Sandberg Eriksdotter, Olle Siösteen.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Christer Sundbom, Lena Sandberg Eriksdotter, Björn Lindström och Xi-Peng Lam.

Revisorer har varit: Olle Jiman med Lena Johansson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Görel Byström Janarv (sammankallande) och Stellan Jansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 3% fr o m 2025-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-01.

Genomfört planerat underhåll

En underhållsåtgärd har genomförts i enlighet med föreningens underhållsplan:

- Slamsugning av dagvattenbrunnarna.

Större reparationer och åtgärder

- Obligatorisk ventilationskontroll har genomförts
- Nödtelefonerna i hissarna har uppdaterats till 4G-standard
- Flera små skador i fasaden (exempelvis gamla skruvhål) har lagats
- Alla brandsläckare har bytts ut
- Soprummet har fått ny enklare låslösning



- Avstängningsventiler har installerats för varmvattencirkulationen
- Två lägenheter har drabbats av mindre fuktskador som är åtgärdade.
- En del trall på uteplatser har reparerats
- Alla filter i tilluftsdonen bakom radiatorerna i lägenheterna har bytts.
- Garaget har städats (sopats och spolats av).

Uppföljning stämmobeslut

Föreningsstämman antog en motion om att införskaffa en hjärtstartare till föreningen samt anordna utbildning i användandet av utrustningen. Hjärtstartaren installerades i tvättstugan i december och utbildningen är inplanerad till mars 2026.

Besiktningar

Stadgeenlig fastighetssyn genomfördes av styrelsen 1 september 2025. Fastighetsförvaltaren utförde även underhållssyn 4 juni 2025 tillsammans med styrelsen. I samband med dessa besiktningar uppdaterades föreningens underhållsplan.

Lekplatsen är besiktigad utan anmärkning av godkänd besiktningsman.

Omläggning av lån och placering av likvida medel

Styrelsen har genomfört omsättningsupphandling av ett befintligt lån. Lånet omsattes 30 juni och i samband därmed amorterades 500 tkr. Lånet på 6 mnkr (efter amortering) placerades i Stadshypotek till 2,65 % ränta med en bindningstid på 3 år.

Föreningen hade även vid ingången av året ett lån på 250 tkr med rörlig ränta (90 dagar). Det löstes i början av mars.

Styrelsen har fortsatt att placera en del av föreningens likvida medel hos SBAB i syfte att få en bättre riskspridning samt bättre ränta.

Medlemsaktiviteter

Under året har vi genomfört vår- och höststädning samt gemensam adventsglögg.

Övrigt

Styrelsen har reviderat och uppdaterat brandskyddspolicy samt övriga dokument kopplat till föreningens brandskyddsarbete. Styrelsen har också reviderat policyn för andrahandsupplåtelser.

Styrelsen har även besvarat frågor från föreningens medlemmar, hållit medlemmarna informerade genom information på föreningens hemsida, via nyhetsbrev och på anslagstavlor samt hanterat frågor rörande löpande fastighetsdrift, teknisk förvaltning, andrahandsuthyrningar och överlåtelser. För att minska åtgärdstider och kostnader i den löpande fastighetsskötseln har styrelsen i egen regi utfört enklare felavhjälpning.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Målning av trapphusen
2023	Byte av utrustning i tvättstugan
2023	Installation av 7 laddplatser för elbilar
2021	Ny styrdator i undercentralen
2021	Nya elmätare för individuell mätning och debitering
2020	Installation av 6 laddplatser för elbilar
2020	Uppfräschning av gården med bland annat bättre cykelställ
2012-2014	Förbättrat skalskydd

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Inom 3-5 år kommer vi att behöva modernisera hissarna, något som leverantören Kone har rekommenderat. Det gäller bland annat styrsystem och dörrmaskineri. Styrelsen har låtit en oberoende hisskonsult titta på hissarna, och Kones förslag.

Styrelsen arbetar aktivt med föreningens underhållsplan och genomför åtgärder utefter de behov som föreligger.

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 118 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 117.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	249	339	349	384	440
Skuldsättning, kr/kvm	3 511	4 842	4 999	5 630	5 861
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 685	4 842	4 999	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	8	10	10
Energikostnad, kr/kvm	217	263	245	176	176
Årsavgifter, kr/kvm	686	660	621	568	568
Årsavgifter/totala intäkter, %	55	56	55	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	930	1 187	1 121	1 078	1 055
Nettoomsättning, tkr	7 067	6 811	6 297	6 192	6 061
Resultat efter finansiella poster, tkr	422	145	-240	259	926
Soliditet, %	87	87	86	85	84

För ytterligare information se definitioner av nyckeltal i Not 1.

Observera att garageytan räknas med i totalytan från och med 2025, vilket försvårar jämförbarhet med de tidigare åren.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	182 259 000	0	0	182 259 000
Underhållsfond, kr	7 311 883	0	1 285 161	8 597 044
S:a bundet eget kapital, kr	189 570 883	0	1 285 161	190 856 044
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 339 056	144 538	-1 285 161	198 432
Årets resultat, kr	144 538	-144 538	421 853	421 853
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 483 594	0	-863 308	620 285
S:a eget kapital, kr	191 054 477	0	421 853	191 476 329

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 312 000 kr samt ianspråktagande skett med 26 839 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 483 593
Årets resultat, kr	421 853
Reservation till underhållsfond, kr	-1 312 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	26 839
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	620 285

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	620 285

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 066 885	6 810 620
Övriga rörelseintäkter	Not 3	61 352	9 838
Summa Rörelseintäkter		7 128 237	6 820 458
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 881 110	-4 086 244
Övriga externa kostnader	Not 5	-109 510	-134 777
Personalkostnader	Not 6	-297 678	-201 787
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 513 457	-1 513 457
Summa Rörelsekostnader		-5 801 755	-5 936 264
Rörelseresultat		1 326 482	884 194
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	9 142	30 366
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-913 770	-770 022
Summa Finansiella poster		-904 628	-739 656
Resultat efter finansiella poster		421 853	144 538
Resultat före skatt		421 853	144 538
Årets resultat		421 853	144 538

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	216 971 205	218 476 766
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	126 753	134 648
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		217 097 957	218 611 414
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		217 098 457	218 611 914

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		32 836	29 535
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 603 454	1 203 353
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	274 221	260 986
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 910 511	1 493 875
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 000 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	32 453	384 653
<i>Summa Kassa och bank</i>		32 453	384 653
Summa Omsättningstillgångar		2 942 964	1 878 527
Summa Tillgångar		220 041 422	220 490 442



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		182 259 000	182 259 000
Fond för yttre underhåll		8 597 044	7 311 883
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		190 856 044	189 570 883
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		198 432	1 339 056
Årets resultat		421 853	144 538
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		620 286	1 483 593
Summa Eget kapital		191 476 330	191 054 477

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	11 860 170	20 915 509
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		11 860 170	20 915 509
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	15 055 339	6 901 736
Leverantörsskulder		281 530	373 410
Skatteskulder		22 181	83 916
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	95 503	35 423
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 250 368	1 125 971
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		16 704 921	8 520 456
Summa Skulder		28 565 091	29 435 965
Summa Eget kapital och skulder		220 041 422	220 490 442



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 326 482	884 194
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 513 457	1 513 457
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 513 457	1 513 457
Erhållen ränta	1 329	30 366
Erlagd ränta	-895 724	-746 257
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 945 544	1 681 760
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	67 464	-156 617
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	12 816	-418 205
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	80 280	-574 822
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 025 824	1 106 938
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-901 736	-901 736
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-901 736	-901 736
Årets kassaflöde	1 124 088	205 202
Likvida medel vid årets början	1 506 105	1 300 903
Likvida medel vid årets slut	2 630 193	1 506 105



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	20 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

För 2025 är garageyta inkluderad i fastighetens totala yta. Detta påverkar jämförbarheten i

nyckeltalsöversikten mellan det här året och tidigare för de ytbaserade nyckeltalen, I brf Brända Tvättens fall tillkommer en yta på 1 920 kvm.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 633 480	3 528 300
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	307 123	261 251
	Hyror garage och parkeringsplatser	2 968 716	2 877 900
	Hyror förbrukningsbaserad	21 640	12 673
	Övriga primära intäkter	271 072	258 016
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 202 031	6 938 140
	Hysesbortfall	-135 146	-127 520
	<i>Summa</i>	-135 146	-127 520
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 066 885	6 810 620

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-TV (bas) och bredband. Elen debiteras separat enligt förbrukning.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	10 001	0
	Övriga sekundära intäkter	51 351	9 838
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	61 352	9 838
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-842 574	-750 585
	Snö och halk-bekämpning	-59 235	-78 669
	Reparationer	-315 218	-498 881
	Planerat underhåll	-26 839	-289 864
	Försäkringsskador	-5 558	-30 993
	El	-474 119	-441 656
	Uppvärmning	-935 965	-850 320
	Vatten	-252 395	-217 167
	Sophämtning	-190 971	-176 971
	Fastighetsförsäkring	-136 395	-131 149
	Kabel-TV och bredband	-157 614	-159 369
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-483 576	-460 620
	Övriga driftkostnader	-650	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 881 110	-4 086 244
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-18 715
	Administrationskostnader	-27 119	-46 724
	Extern revision	-19 804	-15 716
	Konsultkostnader	-16 250	0
	Medlemsavgifter	-17 140	-17 140
	Föreningsverksamhet	-14 086	-11 738
	Övriga förvaltningskostnader	-15 112	-24 744
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-109 510	-134 777

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-234 400	-156 825
	Löner och övriga ersättningar	0	0
	Sociala avgifter	-58 278	-39 962
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-297 678	-201 787

Föregående års arvode reserverades med för lågt belopp, vilket ökar årets kostnader.

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	555	344
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	8 587	30 022
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	9 142	30 366

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-912 602	-764 237
	Övriga räntekostnader	-1 168	-5 785
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-913 770	-770 022

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	171 078 000	171 078 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	66 460 000	66 460 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	237 538 000	237 538 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-19 061 234	-17 555 672
	Årets avskrivningar	-1 505 562	-1 505 562
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-20 566 795	-19 061 234
	<i>Utgående redovisat värde</i>	216 971 205	218 476 766
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	174 000 000	156 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	21 400 000	19 800 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	165 000 000	179 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	14 200 000	14 200 000
	<i>Summa</i>	374 600 000	369 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	58 759 000	58 759 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	58 759 000	58 759 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	319 388	319 388
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	319 388	319 388
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-184 740	-176 845
	Årets avskrivningar	-7 895	-7 895
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-192 635	-184 740
	<i>Utgående redovisat värde</i>	126 753	134 648
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 597 740	1 121 452
Övriga fordringar	5 714	81 901
<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 603 454	1 203 353

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	7 813	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	266 408	260 986
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	274 221	260 986

Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

SBAB sparkonto	26 757	376 757
Handelsbanken	5 696	7 896
<i>Summa Kassa och bank</i>	32 453	384 653

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,65%	2028-06-30	6 000 000	0
Stadshypotek AB	3,79%	2026-06-01	10 000 000	0
Stadshypotek AB	4,24%	2027-03-01	5 897 458	37 288
Stadshypotek AB	3,50%	2026-06-30	5 018 051	114 448
			26 915 509	151 736

Långfristig del	11 860 170
Nästa års amortering av långfristig skuld	37 288
Lån som ska konverteras inom ett år	15 018 051
Kortfristig del	15 055 339
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	151 736
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	606 944
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,58%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,65%	2028-06-30	6 000 000	0
Stadshypotek AB	3,79%	2026-06-01	10 000 000	0
Stadshypotek AB	4,24%	2027-03-01	5 897 458	37 288
Stadshypotek AB	3,50%	2026-06-30	5 018 051	114 448
			26 915 509	151 736

Nästa års amortering av långfristig skuld	37 288
Lån som ska konverteras inom ett år	15 018 051
Kortfristig del	15 055 339

Not 17 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	84 836	27 211
Övriga kortfristiga skulder	10 667	8 212
<i>Summa Övriga skulder</i>	95 503	35 423

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	667 310	637 650
Upplupna räntekostnader	58 083	40 037
Övriga upplupna kostnader	524 975	448 284
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 250 368	1 125 971

Årsredovisning fastställdes av styrelsen 2026-03-19.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Brända Tvätten i Stockholm
Org.nr 769612-1297

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Brända Tvätten i Stockholm för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Brända Tvätten i Stockholms finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och

ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Brända Tvätten i Stockholm för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Olle Jiman
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Brända Tvätten i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Xi-Peng Lam

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 17:47:10



Lena Eriksdotter

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 13:57:29



Jonas Berggren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 10:58:05



Olle Siösteen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-21 kl. 12:20:43



Christer Sundbom

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-21 kl. 06:48:20



Arne Juhlin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-21 kl. 12:22:53



Nargez Nouri

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-22 kl. 21:41:53



Björn Lindström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-22 kl. 09:27:15



Olle Jiman

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 07:49:08



Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 08:36:42



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Brända Tvätten i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Olle Jiman

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 07:51:40



Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 08:35:39

