Årsredovisning

för

Brf Jüterbog 1

769603-8616

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Jüterbog 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades år 2000 och äger en fastighet om 5 lägenheter. Föreningen har sitt säte i Stockholms Kommun. Föreningen innehar marken med äganderätt och har ingen del i någon samfällighet.
Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.
Föreningen har en underhållsplan.

Styrelse och revisorer

Ordinarie styrelseledamöter:
Kerstin Wennersten ordförande
Marianne Kost, ledamot
Martin Eriksson, ledamot
Jenny Farmare, ledamot
Sara Fors, suppleant

Fredrik Hansen, revisor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har omfattande renoveringar och förbättringar skett av fastigheten.
Toaletten i källaren har frächats upp och målats om.
Ny plantering har gjorts bakom huset.
Hela huset jämte taklister o vindskivor har målats om och renoverats. Ena gaveln har helt bytts ut innan målning och nytt trä med ny isolering har anbringats. Genomgående har allt murket o skadat trä i hela huset bytts ut och nya regnskydd i metall satts upp.
Samtliga ytterfönster har målats om in och utvändigt och i förekommande fall har fönstren tätats på nuytt.
För den stora ommålningen och fasadrenoveringen tog föreningen upp ett nytt lån om 400.000 kr för att finansiera åtgärdena.
Föreningen har haft löpande möten under året då aktuella frågor behandlats. Föreningen har en gemensam tråd på whats up där mycket av kommunikationen sker.

Upplysning vid förlust.

Årets förlust beror på planerat underhåll.
Framtida planerade underhåll kommer att finansieras via medlemmarnas avgifter.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	322	298	262	248
Resultat efter finansiella poster	-479	-105	-304	89
Soliditet (%)	27,2	36,6	34,7	39,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	983	907	800	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 161	9 126	9 415	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 161	9 126	9 415	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	172	-220	34	0
Räntekänslighet (%)	10,3	10,1	11,8	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	168	182	198	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	90,8	100,0	0,0

Det är nya regler för vad som ska ingå i flerårsöversiket från 2023.
Därför visas dessa nyckeltal bara för 2023 och framåt.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	**Uppskrivnings fond**	**Kapital-tillskott**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	1 700 000	375 000	250 000	-458 274	-109 390	**1 757 336**
Disposition av föregående års resultat:				-109 390	109 390	**0**
Årets resultat					-483 151	**-483 151**
Belopp vid årets utgång	**1 700 000**	**375 000**	**250 000**	**-567 664**	**-483 151**	**1 274 185**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-567 664
årets förlust	-483 151
	-1 050 815
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 050 815
	-1 050 815

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		322 386	297 593
Övriga rörelseintäkter		0	30 290
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**322 386**	**327 883**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-105 410	-124 297
Förvaltnings- och externa kostnader	3	-520 165	-151 557
Personalkostnader	4	-424	-949
Avskrivningar		-32 889	-32 889
Summa rörelsekostnader		**-658 888**	**-309 692**
Rörelseresultat		**-336 502**	**18 191**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		73	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-146 722	-127 585
Summa finansiella poster		**-146 649**	**-127 581**
Resultat efter finansiella poster		**-483 151**	**-109 390**
Resultat före skatt		**-483 151**	**-109 390**
Årets resultat		**-483 151**	**-109 390**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	4 393 523	4 426 412
Förbättringsutgifter på annans fastighet		168 750	168 750
Summa materiella anläggningstillgångar		**4 562 273**	**4 595 162**
Summa anläggningstillgångar		**4 562 273**	**4 595 162**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		8 206	14 695
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 053	4 053
Summa kortfristiga fordringar		**12 259**	**18 748**
Kassa och bank			
Kassa och bank		115 981	191 004
Summa kassa och bank		**115 981**	**191 004**
Summa omsättningstillgångar		**128 240**	**209 752**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 690 513**	**4 804 914**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 150 000	2 150 000
Fond för yttre underhåll		175 000	175 000
Summa bundet eget kapital		**2 325 000**	**2 325 000**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-567 664	-458 274
Årets resultat		-483 151	-109 390
Summa fritt eget kapital		**-1 050 815**	**-567 664**
Summa eget kapital		**1 274 185**	**1 757 336**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	0	2 993 460
Summa långfristiga skulder		**0**	**2 993 460**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	3 332 921	0
Skatteskulder		16 770	16 095
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		66 637	38 023
Summa kortfristiga skulder		**3 416 328**	**54 118**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 690 513**	**4 804 914**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-483 151	-109 390
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		32 889	32 889
Betald skatt		7 164	1 780
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-443 098**	**-74 721**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga skulder		28 614	-3 386
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-414 484**	**-78 107**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		0	200 000
Upptagna lån		400 000	0
Amortering av lån		-60 539	-92 290
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**339 461**	**107 710**
Årets kassaflöde		**-75 023**	**29 603**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		191 004	161 401
Likvida medel vid årets slut		**115 981**	**191 004**

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Anläggningstillgångar	*% per år*
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1

Skillnaden mellan 2018 och 2019 års avskrivning är att tidigare år har avskrivningen gjorts med motsvarande belopp till amorteringen. Från och med 2019 har avskrivningen gjorts linjärt och med 1% av byggnadens värde.
Tillämpade avskrivningstider:

Not 2 Driftskostnader

	2025	**2024**
Sophämtning	8 594	7 375
Vatten och avlopp	19 687	17 699
El kostnader	35 326	42 140
Fastighetsförsäkringar	21 507	17 206
Fastighetsskatt	8 620	8 150
Underhåll hissar	8 466	30 421
Övriga kostnader	3 210	1 306
	105 410	**124 297**

Not 3 Förvaltnings- och externa kostnader

	2025	2024
Underhåll	506 628	143 429
Övriga externa kostnader	13 537	8 128
	520 165	**151 557**

Not 4 Medelantalet anställda

	2025	2024

Föreningen har inga anställda

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 982 865	4 982 865
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**4 982 865**	**4 982 865**
Ingående avskrivningar	-556 453	-523 564
Årets avskrivningar	-32 889	-32 889
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-589 342**	**-556 453**
Utgående redovisat värde	**4 393 523**	**4 426 412**

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av kortfristiga lån.

Långivare	**Lånebelopp 2025-12-31**	**Lånebelopp 2024-12-31**
Stadshypotek	3 332 921	2 993 460
	3 332 921	**2 993 460**
Kortfristig del av långfristig skuld	3 332 921	349 585

Not 7 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	4 000 000	4 000 000
	4 000 000	**4 000 000**

Stockholm den den 26 maj 2026

Kerstin Wennersten
Ordförande

Marianne Kost
Ledamot

Jenny Farmare
Ledamot

Martin Eriksson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Fredrik Hansen
Av föreningen vald revisor