

Brf Beckbrännaren Mindre 29

Org.nr: 769603-7519

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	15

Styrelsen för Brf Beckbrännaren Mindre 29, organisationsnummer 769603-7519, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens säte är i Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-12-29.

Ekonomisk plan registrerades år 2006-01-17.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-10-22.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 20250617.

På stämman deltog 25 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Kristina Gahlin
Ledamot	Lena Nohrén
Ledamot	Björn Nygren
Ledamot	Alf Bergström
Suppleant	Lotta Nannmark
Suppleant	Anna Roos
Suppleant	Magdalena Roupe Zotterman

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i föreningen

Valberedning

Valberedningen har bestått av Eva Jallow sammankallande, och William Percy Nehro

Revisor

Revisor	Magnus Lundberg
	LR Revision

Information om fastigheten

Flerbostadshus

Fastighetsbeteckning: Beckbrännaren mindre 29

Föreningens adresser:

Folkungagatan 114 samt Kocksgatan 53 a, b, c, samt 55

Nybyggnadsår: 1939

Värdeår: 1996

Förvaltning

Larry Jasse

Avtal

Leverantör

Ekonomisk Förvaltning

Delagott

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2024-05-21

Underhållsplanens tidshorisont: 20

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Utfört underhåll

År

Elstambyte/Rörbyte	1995-1996
Omputsning av fasad	1996
Renovering av balkonger (Folkungagatan)	1996
renovering av balkonger (Kocksgatan)	2003
Nytt gårdsbjälklag	2009
Renovering va bjälklag (ICAs entré)	2010
Renovering av tak	2012
Målning av trapphus och vind i båda fastigheterna	2013
Målning av fönster på gårdsidan Folkungagatan samt gatusidan på Kocksgatan	2015
Målning av balkonger på gårdsidan Folkungagatan samt gatusidan på Kocksgatan, även reparation av skador i fasaden i söderläge	2016
Renovering av soprummet	2017
Utökat brandskydd	2017
Renovering av tvättstugan på Kocksgatan	2018
Byte av porten på Kocksgatan och Folkungagatan	2018
Installation av Brandsläckare på alla våningsplan, Översvämningslarm i undercentralen, Kodlås gårdsdörren	2019
Inredning av piskbalkongen FG till ett gemensamt uterum	2019
Renovering av Baldakinen på Folkungagatan	2020
Inrättande av Gym i källaren	2020
Ny undercentral	2021
Isolering med 3-glas samt utvändig målning av samtliga fönster	2022
Målning och installering av ny belysning i entrén FG samt ny belysning i entrén KG	2022
Renovering Fasad båda fastigheterna samt balkonger Folkungagatan	2024-2025
Partiellt stambyte i vissa delar av fastigheten	2024-2026

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m²
1 rok	42	1 464
2 rok	14	863
3 rok	1	84
4 rok	2	250
Summa	61	2 668

**Lokaler
upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m²
	2	1 217

Totalyta (m²): **3 885**

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har slutfört renovering av fasad samt balkonger och genomfört sista etappen av det partiella stambytet. I samband med detta har föreningen övergått till regelverket K3, som innebär att föreningens avskrivningar fördelas över byggnadens komponenter med olika avskrivningstid. Det medför att avskrivningarna kommer att öka men har ingen påverkan på årsavgifter.

Föreningen har återfått tidigare moms från 2019-2022 som rättats av SBC. Totalt innebär det ett tillskott på 855 398 kr.

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 1 000 000 kronor.

Föreningen lyfte ett lån på 3 000 000 pga av oro för ökade kostnader kopplade till fasadrenoveringen men då de inte behövdes valde vi att amortera 1 000 000 på ett annat lån som lades om 20251231

Framtida utveckling och årsavgifter

Inga avgiftshöjningar planerade

Medlemsinformation

76 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 7 överlåtelser skett.

15 medlemmar har utträtt ur föreningen.

10 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 71

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	4 638	4 603	4 437	4 188
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 349	- 2 842	329	- 376
Soliditet ¹ , %	70	70	70	70
Räntekänslighet, %	19	15		
Skuld/kvm bostadsrättsyta	10 092	8 293	8 293	8 388
Skuld/kvm totalyta	6 930	5 618	5 618	5 618
Energikostnad/kvm totalyta	252	235	219	198
Sparande/kvm totalyta	359	150	424	408
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	536	542	536	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	25	29	30	

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Förlags- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	43 711 004	525 381	11 929 358	1 986 397	- 2 842 401	55 309 739
Anspråktagande av fond för yttre underhåll			-525 381	525 381		0
Reservering fond för yttre underhåll			514 800	-514 800		0
Balanseras i ny räkning				-2 842 401	2 842 401	0
Årets resultat					1 349 466	1 349 466
Belopp vid årets utgång	43 711 004	525 381	11 918 777	- 845 423	1 349 466	56 659 205

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 845 424
Årets resultat	1 349 466
Totalt	504 042

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	514 800
Balanseras i ny räkning	- 10 758
Totalt	504 042

Resultaträkning

1 januari – 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	4 638 035	4 602 783
Övriga rörelseintäkter	3	975 843	399 643
Summa rörelseintäkter		5 613 878	5 002 426
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-2 406 124	-5 803 469
Administration och förvaltning	5	-360 153	-679 823
Personalkostnader	6	-154 998	-165 222
Avskrivningar		-798 013	-564 780
Summa rörelsekostnader		-3 719 288	-7 213 294
RÖRELSERESULTAT		1 894 590	-2 210 868
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		84 893	111 697
Räntekostnader och liknande resultatposter		-630 017	-743 230
Summa finansiella poster		-545 124	-631 533
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 349 466	-2 842 401
RESULTAT FÖRE SKATT		1 349 466	-2 842 401
ÅRETS RESULTAT		1 349 466	-2 842 401

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	78 573 506	70 972 458
Summa materiella anläggningstillgångar		78 573 506	70 972 458
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		78 573 506	70 972 458
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		130 836	185 019
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		239 400	175 133
Summa kortfristiga fordringar		370 236	360 152
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 445 775	7 213 817
Summa kassa och bank		2 445 775	7 213 817
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 816 011	7 573 969
SUMMA TILLGÅNGAR		81 389 517	78 546 427

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		55 629 781	55 640 362
Förslagsinsatser		525 381	525 381
Summa bundet eget kapital		56 155 162	56 165 743
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-845 424	1 986 397
Årets resultat		1 349 466	-2 842 401
Summa fritt eget kapital		504 042	-856 004
SUMMA EGET KAPITAL		56 659 204	55 309 739
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8 , 9	23 826 032	9 476 032
Summa långfristiga skulder		23 826 032	9 476 032
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		23 826 032	9 476 032
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8 , 9	0	12 350 000
Leverantörsskulder		139 263	647 345
Skatteskulder		15 531	25 779
Övriga skulder		941	540 073
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		748 546	197 459
Summa kortfristiga skulder		904 281	13 760 656
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		904 281	13 760 656
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 389 517	78 546 427

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		1 894 590	-2 210 867
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		798 013	564 780
Summa		2 692 603	-1 646 087
Erhållen ränta		84 893	111 697
Erlagd ränta		-630 017	-743 230
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		2 147 479	-2 277 621
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-10 084	-262 918
Förändring av rörelseskulder		-506 376	353 771
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 631 019	-2 186 768
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
		-8 399 061	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-8 399 061	
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Nytt lån		3 000 000	
Amortering		-1 000 000	
Nyupplåtelse			3 525 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 000 000	3 525 000
Årets kassaflöde		-4 768 042	1 338 232
Likvida medel vid årets början		7 213 817	5 875 585
Likvida medel vid årets slut		2 445 775	7 213 817

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Resultaträkning

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadsslagsindeldad resultaträkning. Nya benämningar på poster har införts från 2025 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna.

Noter

Nya benämningar på poster har införts från 2025 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna. Jämförelsebarheten mot föregående år kan därför brista.

Materiella Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 25 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningars särskilda förutsättningar. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,21% av anskaffningsvärdet.

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter		
Bostäder	1 430 257	1 427 218
Hyresintäkter		
Lokaler	3 207 910	3 162 124
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	0	12 685
Övriga intäkter	0	759
Öresutjämning	-132	-3
	-132	13 441
Totalt nettoomsättning	4 638 035	4 602 783

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättningar	120 445	0
Övriga ersättningar och intäkter	0	399 643
Retroaktiv momsåterbetalning 2019-2022	855 398	0
	975 843	399 643
Totalt övriga rörelseintäkter	975 843	399 643

Not 4. Operativ drift och underhåll

2025

2024

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	172 643	154 585
Uppvärmning	589 099	564 835
Vatten och avlopp	217 822	192 124
Sophämtning	219 138	171 547

1 198 702

1 083 091

Funktionell anläggningsservice

Sotning	9 955	43 932
Hiss	48 957	0
Obligatoriska service- och besiktningskostnader	1 414	59 701
Brandskydd	0	1 268
Övrig funktionell anläggningsservice	18 649	44 797

78 974

149 698

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	71 060	61 178
Fastighetsstäd	97 192	79 321
Matthyra	49 596	49 293
Trädgårdsskötsel	0	6 981

217 847

196 773

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	144 742	101 526
-------------------	---------	---------

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring	125 832	10 451
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	425 904	435 430
Förbrukningsmaterial	0	1 704
Övriga driftkostnader	0	422

551 736

448 007

Reparationer

Reparationer	214 123	1 415 410
--------------	---------	-----------

Underhåll

Underhåll	0	2 408 965
-----------	---	-----------

Totalt operativ drift och underhåll

2 406 124

5 803 469

Not 5. Administration och förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning
Extra ekonomisk förvaltning

2025

2024

74 401

133 641

184 538

0

258 939

133 641

Revision

Revisionsarvode

16 847

17 480

Kommunikation

Tele- och datakommunikation

4 764

4 022

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier
Konsultarvode
Bankkostnader
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter
Övriga administrativa kostnader
Övriga kostnader

9 723

0

35 219

444 445

4 133

0

0

25 062

2 008

0

28 519

55 172

79 603

524 679

Totalt administration och förvaltning

360 153

679 823

*Extra ekonomisk förvaltning avser kostnad för momsrättning utförd av SBC.

Not 6. Personalkostnader

2025

2024

Styrelsen

Styrelsearvode
Sociala kostnader

121 959

128 402

33 039

36 820

154 998

165 222

Totalt personalkostnader

154 998

165 222

Not 7. Byggnader och mark

2025-12-31

2024-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnad
Anskaffningsvärde mark
Årets anskaffning byggnader

65 725 184

65 725 184

15 887 316

15 887 316

8 399 061

0

Utgående anskaffningsvärden

90 011 561

81 612 500

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar
Årets avskrivningar

- 10 640 042

- 10 075 262

- 798 013

- 564 780

Utgående avskrivningar

-11 438 055

-10 640 042

Utgående redovisat värde

78 573 506

70 972 458

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader
Taxeringsvärde mark

80 000 000

73 600 000

89 400 000

98 000 000

169 400 000

171 600 000

Not 8. Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsinteckningar

39 700 000

39 700 000

Summa:

39 700 000

39 700 000

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Stadshypotek	2026-09-30	2,75 %	5 476 032	5 476 032
Stadshypotek	2026-01-14	2,59 %	4 950 000	4 950 000
Stadshypotek			0	7 400 000
Stadshypotek	2027-12-30	3,02 %	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	2029-09-01	2,96 %	3 000 000	0
Stadshypotek	2028-12-30	2,95 %	6 400 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			23 826 032	21 826 032
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-10 426 032	-12 350 000
			13 400 000	9 476 032

Not 10. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen kommer att ansöka om att återfå moms även för räkenskapsåren 2023-2024.

Underskrifter

Stockholm, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-08

Kristina Gahlin
Ordförande

Lena Nohrén
Ledamot

Björn Nygren
Ledamot

Alf Bergström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

LR Revision
Magnus Lundberg
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 09:20

SENT BY OWNER:

Isabelle Andersson • 08.05.2026 14:01

DOCUMENT ID:

H1bqgLsR-g

ENVELOPE ID:

Syx5eloC-e-H1bqgLsR-g

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Brf Beckbrännaren Mindre 29.pdf
15 pages

SHA-512:

94d500c834ec293918d7cfb3d63c01398f5e72ebd3d7d9
dc61910edb449fefce18a3bf5c1abe60be6f7a5a3875ea0
b53788b5e3c8b9e3191f4af317e6c21fdf5

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Alf Bergström alfbergstrom@hotmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 14:06 08.05.2026 14:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/10/30) IP: 104.28.31.64
KRISTINA GAHLIN lillan.gahlin@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 14:13 08.05.2026 14:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/04/09) IP: 193.10.144.100
BJÖRN NYGREN bjorn@hotsnacks.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 15:36 08.05.2026 15:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/11/09) IP: 213.200.138.51
Anna-Lena Birgitta Nohrén lena.nohren@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 08:20 08.05.2026 18:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/12/09) IP: 94.234.84.149
Lars Magnus Lundberg magnus@lrsundsvall.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 09:20 11.05.2026 09:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/01/04) IP: 90.233.213.147

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.


GDPR compliant


eIDAS standard


PAdES sealed