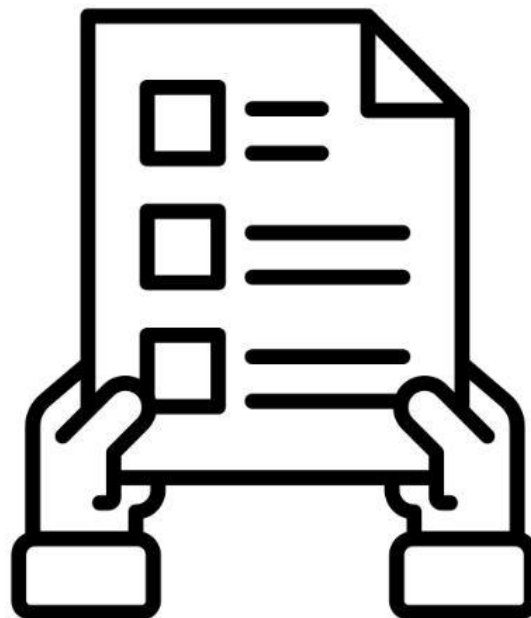
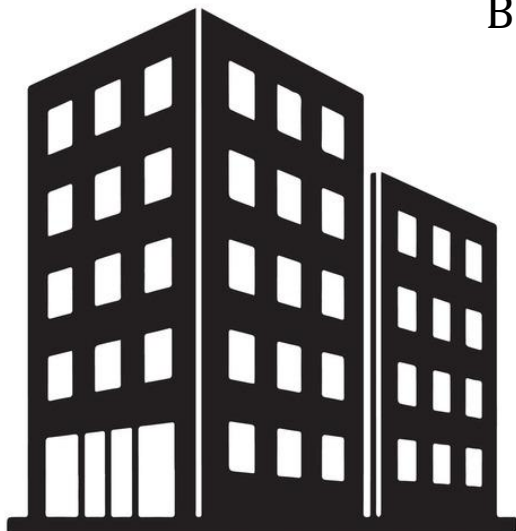


ÅRSREDOVISNING 2025

Bostadsrättsföreningen
Stora Gården
769604-1719



STORHOLMEN
förvaltning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	3
Resultatdisposition	3

Ekonomi

Resultaträkning	4
Balansräkning – Tillgångar	5
Balansräkning – Eget kapital och skulder	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	13

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Stora Gården 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 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden (enligt §2 i stadgarna).

Bostadsrättsföreningen Stora Gården upplåter bostadsrätter i Stockholm.

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

Tomt ägs av föreningen.

Fastigheten har byggts år 1924 och ombyggnads år 1967-1968.

Föreningen omfattar 60 bostadslägenheter varav 4 är hyresrätter, och 3 lokaler, med en totalyta om 5091 m².

De 4 hyresrätterna utgör en total yta om 312 m².

Fastigheten har obebyggda vindar.

Styrelsen

Rikard Dahlström	Ordförande
Johan Karlsson	Kassör
Fredrik Gerle	Ledamot
Calle Cassel	Sekreterare
Eskil Forsell	Ledamot
Malin Almarvdashti	Suppleant

Revisor

Föreningens revisor är WeAudit Sweden AB.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret 2025

Ordinarie stämma hölls den 8/4 kl 19:00.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten.

Vårstädning skedde den 10e Maj och innebar gemensamt arbete för föreningens medlemmar med att förbereda vår vackra gård för sommaren. Höststädning med av gården skedde 8e november.

Styrelsen beslutade under året att konsolidera uppsamling av hushållsavfall till två punkter (Port A samt port F), där också möjlighet till att lämna matavfall finns. Detta innebär att de sopnedkast som tidigare funnits i varje port plomberas, samt att ett antal utrymmen i bottenplan nu blir tillgängliga för andra användningsområden så som cykel- och barnvagnsförråd. Förändringen leder även till en besparing för föreningen.

För att avsluta den relining som påbörjades 2022 har styrelsen vidtagit två åtgärder

- i) Oberoende besiktning av alla äldre badrum för att identifiera och dokumentera risker, samt förtydliga för medlemmarna i de fall deras underlåtelse att renovera sina badrum medför en risk för dem själva och föreningen
- ii) Ytterligare relining av rör mellan golvbrunn och stammar genomfördes i de badrum där det var relevant

Ovan genomfördes under hösten 2025 och medför en ungefärlig kostnad kring 1,5 miljoner för föreningen, vilken behöver lånefinansieras vilket kommer ske i början på 2026.

Föreningens gästlägenhet är återigen tillgänglig för medlemmar att hyra från slutet av året.

Lagstadgad radonmätning på börjad under slutet av 2024 avslutades under 2025 utan anmärkningar.

Projekt med att undersöka de tekniska samt ekonomiska förutsättningarna för bergvärme fortgår, med plan om beslut av stämma under 2026. Detsamma gäller möjligheterna kring att bebygga föreningens vindar.

SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete) har genomförts löpande.

Hissar har fått service löpande.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	3 082	2 745	2 748	2 692	2 666
Resultat efter finans. poster (tkr)	-799	-1 348	-1 893	-1 614	-682
Soliditet (%)	98,0	99,0	92,0	92,0	99,0
Balansomslutning (tkr)	65 013	65 175	71 386	68 169	64 573
Årsavgifter och hyor/kvm					
bostadsyta (kr)	558	487	482	482	482
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	28	27	31	47	29
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	172	171	156	138	146
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	44	39	31	27	23
Lån/kvm totalyta (kr)	0	0	982	982	0
Sparande/kvm totalyta (kr)	27	-22	-121	-13	28
Räntekänslighet (%)	0	0	3	3	0

Ytuppgifter, 4 453 kvm BR bostäder, 312 kvm HR bostäder och 326 kvm lokaler vilket blir 5 091 kvm totalyta.

Föreningens negativa resultat består utav avskrivningar och ökade driftkostnader.

Förändringar i eget kapital

	Insatser/uppl- åtelseavgifter	Kapitaltillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	76 342 960	227 785	3 499 780	-14 387 460	-1 347 928	64 335 137
Avsättning till yttre underhållsfond:			1 391 250	-1 391 250		0
Ianspråktagande av yttre underhållsfond			-301 750	301 750		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 347 928	1 347 928	0
Årets resultat					-798 590	-798 590
Belopp vid årets utgång	76 342 960	227 785	4 589 280	-16 824 888	-798 590	63 536 547

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-16 824 887
Årets resultat	-798 590
	-17 623 477
Behandlas så att	
Stadseenlig avsättning till underhållsfond	1 418 750
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-3 625
I ny räkning överföres	-19 038 602
	-17 623 477

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			
Nettoomsättning	2	3 081 828	2 744 821
Övriga rörelseintäkter	3	56 180	58 682
Summa rörelseintäkter		3 138 008	2 803 503
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-2 546 534	-2 764 897
Övriga externa kostnader	5	-340 911	-375 250
Styrelsearvode		-150 607	-150 606
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-931 852	-931 852
Summa rörelsekostnader		-3 969 904	-4 222 605
Rörelseresultat		-831 896	-1 419 102
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		33 305	130 071
Räntekostnader		0	-58 895
Summa finansiella poster		33 305	71 176
Resultat efter finansiella poster		-798 591	-1 347 926
Resultat före skatt		-798 591	-1 347 926
Årets resultat		-798 590	-1 347 926

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	61 828 150	62 751 934
Inventarier och maskiner	7	64 548	72 616
Pågående nyanläggningar och till-/ombyggnationer	8	1 139 213	0
Summa materiella anläggningstillgångar		63 031 911	62 824 550
Summa anläggningstillgångar		63 031 911	62 824 550
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		35 013	19 610
Övriga fordringar		24 661	24 365
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	106 477	100 425
Summa kortfristiga fordringar		166 151	144 400
<i>Kassa och bank</i>	10		
Kassa och bank		1 814 970	2 206 429
Summa kassa och bank		1 814 970	2 206 429
Summa omsättningstillgångar		1 981 121	2 350 829
SUMMA TILLGÅNGAR		65 013 032	65 175 379

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		76 342 960	76 342 960
Kapitaltillskott		227 785	227 785
Fond för yttre underhåll		4 589 280	3 499 780
Summa bundet eget kapital		81 160 025	80 070 525
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-16 824 887	-14 387 461
Årets resultat		-798 590	-1 347 926
Summa fritt eget kapital		-17 623 477	-15 735 387
Summa eget kapital		63 536 548	64 335 138
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	0	0
Leverantörsskulder		818 033	251 813
Skatteskulder		36 650	11 469
Övriga skulder		2 400	2 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	619 401	574 559
Summa kortfristiga skulder		1 476 484	840 241
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 013 032	65 175 379

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten	13		
Resultat efter finansiella poster		-798 590	-1 347 926
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		931 852	931 852
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		133 262	-416 074
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-15 403	-19 610
Förändring av kortfristiga fordringar		-6 348	11 827
Förändring av leverantörsskulder		566 220	-51 606
Förändring av kortfristiga skulder		70 023	-39 881
Kassaflöde från den löpande verksamheten		747 754	-515 344
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 139 213	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 139 213	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		0	-5 000 000
Erhållna kapitaltillskott		0	227 785
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-4 772 215
Årets kassaflöde		-391 459	-5 287 559
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 206 429	7 493 988
Likvida medel vid årets slut		1 814 970	2 206 429

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med (BFNAR 2012:1) *Årsredovisning och koncernredovisning* (K3).

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret tas upp som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen, samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	20-120 år
Värmesystem, trapphusrenovering	20 år
Inventarier	10 år
Fönsterbyte	37 år
Relining	25 år
Portar	15 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finans. poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 257 800	1 963 344
Hyror bostäder	379 087	358 676
Hyror lokaler	366 306	357 996
Bränsletillägg	2 472	2 472
Fastighetsskatt	27 021	16 572
Tillägg balkong	21 000	20 500
Avgift andrahandsuthyrning	19 648	14 326
Överlåtelse-/pantsättningsavgifter	8 496	10 935
	3 081 830	2 744 821

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga rörelseintäkter	56 180	58 682
	56 180	58 682

Not 4 Driftkostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel inklusive extra beställningar	196 543	223 649
Gårdsskötsel	66 750	0
Städning	98 744	98 764
Hissbesiktning	42 225	16 336
Övriga besiktningar	5 763	13 266
El	143 535	137 390
Fjärrvärme + funktionskontroll	874 616	869 338
Vatten och avlopp	224 248	198 489
Sophämtning	119 274	158 898
Snöröjning	12 500	48 250
Fastighetsförsäkring	101 415	95 442
Serviceavtal	141 682	128 829
Kabel-TV/Bredband	69 035	65 829
Grundavtal jour	16 212	21 788
Förbrukningsinventarier/material	14 363	0
Reparation och underhåll	230 694	546 315
Övriga driftkostnader	0	7 524
Fastighetsavgift/skatt	163 750	134 790
Brand- och skalskydd	25 185	0
	2 546 534	2 764 897

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Telefon/Internet	12 153	7 617
Revisionsarvoden	23 125	21 875
Ekonomisk förvaltning	65 809	58 640
Förvaltning extra beställningar	135 108	151 950
Teknisk förvaltning	55 676	50 114
Administration	10 760	12 655
Juridiskt konsultarvode	2 100	2 888
Övriga konsultarvoden	0	6 250
Bankkostnader	4 283	4 270
Föreningsavgifter	6 600	6 600
Stämmokostnader	24 398	51 590
Bolagsverket	900	800
	340 912	375 249

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	74 580 909	74 580 909
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 580 909	74 580 909
Ingående avskrivningar	-11 828 975	-10 905 191
Årets avskrivningar	-923 784	-923 784
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 752 759	-11 828 975
Utgående redovisat värde	61 828 150	62 751 934
Taxeringsvärden byggnader	62 279 000	60 947 000
Taxeringsvärden mark	138 752 000	150 752 000
	201 031 000	211 699 000

Not 7 Inventarier och maskiner

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	80 684	80 684
Årets inköp		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 684	80 684
Ingående avskrivningar	-8 068	
Årets avskrivningar	-8 068	-8 068
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 136	-8 068
Utgående redovisat värde	64 548	72 616

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	1 139 213	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 139 213	0
Utgående redovisat värde	1 139 213	0

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	34 351	32 715
Hissar	22 463	18 600
Ownit	14 784	14 784
Svenska Störningsjouren	1 105	1 105
Bostadsrätterna	5 940	6 600
Nordiq Energy	27 634	26 621
Upplupna ränteintäkter	200	0
	106 477	100 425

Not 10 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Nordea	205 986	333 170
Nordea	5 821	302 336
Nordea	1 603 162	1 570 922
	1 814 969	2 206 428

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	17 910 231	17 910 231
	17 910 231	17 910 231

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Styrelsearvode och sociala avgifter	120 000	120 000
El	14 663	13 458
Revisionsarvode	10 000	10 000
Hysesintäkter	303 191	250 683
Fjärrvärme	120 129	117 288
Vatten	33 616	34 595
Sophämtning	10 932	21 839
Städning	6 869	6 695
	619 400	574 558

Not 13 Tilläggsupplysning kassaflödesanalys

	2025-12-31	2024-12-31
Erhållen ränta	33 305	130 071
Erlagd ränta	0	115 920
	33 305	245 991

Årsredovisningens innehåll beslutades av styrelsen 2026-03-10.

Stockholm enligt digital signering

Rikard Dahlström
Ordförande

Fredrik Gerle
Ledamot

Carl Cassel
Ledamot

Johan Karlsson
Ledamot

Eskil Forsell
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

WeAudit Sweden AB

Erik Hallander
Auktoriserad revisor

Verifikation av digital signering

För transaktion daa1e08f-8961-490b-8d10-bf99210cd588

Nedan framgår verifikat för signering av dokument ÅR BRF Stora Gården RÅ 2025 via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2026-03-31 och slutfördes genom att alla parter signerat **2026-03-31**.

Gerle, Fredrik Oskar

fredrikgerle@gmail.com



BankID returnerade
personnamnet "Fredrik Gerle"

Signerat: 2026-03-31

Dahlström, Bo Rikard

rikard.dahlstrom@waade.se



BankID returnerade
personnamnet "Bo Rikard
Dahlström"

Signerat: 2026-03-31

Cassel, Carl Gustaf

calle.cassel@gmail.com



BankID returnerade
personnamnet "Carl Gustaf
Cassel"

Signerat: 2026-03-31

Karlsson, Lars Johan Victor

ljv.karlsson@gmail.com



BankID returnerade
personnamnet "JOHAN
KARLSSON"

Signerat: 2026-03-31

Forsell, Finn Eskil

eskil.forsell@gmail.com



BankID returnerade
personnamnet "ESKIL FORSELL"

Signerat: 2026-03-31

Hallander, Erik

erik.hallander@weaudit.se



BankID returnerade
personnamnet "ERIK
HALLANDER"

Signerat: 2026-03-31

Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dold information för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.