

ÅRSREDOVISNING för

BRF GODA GRANNAR

Org.nr. 716420-2082

RÄKENSKAPSÅRET

2025-01-01 - 2025-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Goda Grannar, org.nr 716420-2082, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Styrelsen och förvaltning

Styrelsen har vid årets utgång haft följande sammansättning:

Ordförande Göran Antonsson
Kassör Hanna Tegnér
Ledamot Jesper Rosenberg
Suppleant Martin Thorsell

Revisor:

Malin Thorsell

Ekonomisk förvaltare:

Fabiana Rassam, AdderaMera AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2025

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma i enlighet med stadgarna.

Genomfört underhåll

Under hösten 2025 genomfördes en fasadrenovering. Arbetet omfattade mindre lagningar, applicering av nytt lager stänkpuds samt målning av sockel, takfot och övriga detaljer. Åtgärderna finansierades genom kapitaltillskott från medlemmarna. Våren 2025 införskaffades en ny eldriven gräsklippare för föreningens gräsytor.

Planerat underhåll

Under 2026 planerar föreningen att byta ytterdörrar till samtliga lägenheter. Nya ytterdörrar i teak med glasruta, i enlighet med husets originalritningar, kommer att installeras. Bygglov för åtgärden har erhållits från Stadsbyggnadskontoret. Finansieringen kommer att ske genom kapitaltillskott från respektive lägenhet.

Allmänt om fastigheten

Föreningens fastighet har 6 stycken bostadslägenheter samtliga är upplåtna med bostadsrätt.

Brf Goda Grannar är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens mark innehas med äganderätt.

Fastighetens taxeringsvärde är 16.800.000 kronor varav avser byggnad 8.400.000 kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Det åligger varje medlem att själv teckna hemförsäkring.

Nyckeltal

	2025	2024	2023	2022	2021
Årsavgifter, tkr	507	500	473	429	429
Årsavgifter kr/kvm boyta (640 kvm)	791	781	740	671	671
Lån tkr	5 475	5 535	5 594	5 654	5 712
Lån kr/kvm boyta (640 kvm)	8 554	8 648	8 741	8 836	8 925
Reparationer, tkr	6	-	-	20	54
Eget kapital, tkr	4 783	4 029	4 122	3 250	3 296
Årsavgifternas andel av totala intäkter, %	100%	100%	100%	100%	100%
Sparande kr/kvm*	159	116	149	35	135
Räntekänslighet (lån*1%/avgifter)	11%	11%	12%	13%	13%
Energikostnad kr/kvm	224	211	181	257	211

* justerat resultat = årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll

Ekonomiskt resultat och framtida åtgärder

Föreningens resultat för räkenskapsåret 2025 uppgår till –86 tkr. Kassaflödesanalysen för året är positiv. Styrelsen föreslår att årets förlust täcks genom det balanserade resultatet.

Resultatet påverkas i huvudsak av driftskostnader, räntekostnader för föreningens lån på 172 tkr, samt planmässiga avskrivningar på byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier på 188 tkr (vilket inte är kassaflödespåverkande). De löpande driftskostnaderna för fastighetsel, vatten, sopor, gas och fiber har varit något högre 2025 men ligger i nivå med föregående år.

Föreningens intäkter består av årsavgifter och de uppgick till 507 tkr.

Föreningens lån uppgår till 5,47 mkr och är fördelade på flera lån. Under året amorterade föreningen 60 048 kr enligt plan. Amorteringen ses som en form av sparande, då den stärker föreningens långsiktiga ekonomi genom minskad skuldsättning.

Vid årets slut uppgick föreningens likvida medel till 472 tkr.

Under de senaste åren har flera större investeringar genomförts bl.a. stambyte, bergvärme, fönster, balkongrenovering och fasadrenovering under 2025. Dessa har delvis finansierats genom nya lån men också genom kapitaltillskott från medlemmarna. Dagens medlemmar har därmed både bidragit med eget kapital, betalat högre räntekostnader och står för amorteringar – vilket stärker föreningens ekonomi på sikt. Mot den bakgrunden bedömer styrelsen att det är rimligt att det redovisade underskottet inte fullt ut motsvaras av behov av täckning genom avgiftshöjningar, eftersom kassaflödet från den löpande verksamheten är positivt och föreningens likviditet fortsatt god.

Styrelsen följer kontinuerligt föreningens kostnadsutveckling och ränteläge med fokus på:

- Uppföljning av räntekostnader och vid behov omförhandling av lån,
- Kontroll av drift- och energikostnader, samt
- Långsiktig planering av underhållsåtgärder i enlighet med föreningens underhållsplan.

Resultaträkning

		2025-01-01 -- 12-31	2024-01-01 -- 12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Nettoomsättning			
Årsavgifter	not 1	506 544	500 084
SUMMA RÖRELSENS INTÄKTER		506 544	500 084
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsel		-97 470	-90 902
Vatten och avlopp		-36 985	-32 524
Sophämtning		-17 704	-15 640
Gas		-9 129	-11 307
Kapel-tv/Fiber		-24 255	-19 361
Summa fastighetskostnader		-185 543	-169 734
Övriga externa kostnader			
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-10 344	-9 780
Företagsförsäkringar		-18 730	-18 717
Redovisningstjänster		-9 313	-14 552
Bankkostnader		-2 200	-1 610
Övriga externa kostnader, ej avdragsgilla		-6 174	-1 600
Summa övriga externa kostnader		-46 761	-46 259
Avskrivningar			
Avskrivningar på byggnader		-28 435	-28 435
Avskrivning förbättringar		-137 048	-116 968
Avskrivningar på maskiner och inventarier		-5 625	-5 625
Avskrivningar på inventarier och verktyg		-16 707	-16 707
Summa avskrivningar		-187 815	-167 735
RÖRELSERESULTAT		86 425	116 356
Finansiella poster			
Skattefria ränteintäkter		35	280
Räntekostnader för långfristiga skulder		-172 215	-209 987
Räntekostnader för skatter och avgifter		-20	-200
Summa finansiella poster		-172 200	-209 907
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-85 775	-93 551
ÅRETS RESULTAT		-85 775	-93 551

Balansräkning

	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	2 843 530	2 843 530
Fastighetsförbättringar	5 428 176	5 428 176
Fastighetsförbättringar fiber	45 450	45 450
Fastighetsförbättringar balkong	940 563	940 563
Fastighetsförbättringar fasad	803 200	0
Ackumulerade avskrivningar på byggnader	-199 044	-170 609
Ackumulerade avskrivningar fastighetsförbättringar	-1 041 433	-904 385
Avskrivning fastighetsförbättringar Fiber	-45 450	-45 450
Mark	1 117 000	1 117 000
Inventarier och verktyg	399 190	399 190
Ackumulerade avskrivningar på inventarier och verktyg	-403 949	-381 617
Summa materiella anläggningstillgångar	9 887 233	9 271 848
Summa anläggningstillgångar	9 887 233	9 271 848
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Avräkning för skatter och avgifter (skattekonto)	5 071	5 056
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	0
Summa kortfristiga fordringar	5 071	5 056
Kassa och bank		
Företagskonto/checkkonto/affärskonto	472 064	380 965
Summa kassa och bank	472 064	380 965
Summa omsättningstillgångar	477 135	386 021
SUMMA TILLGÅNGAR	10 364 368	9 657 869
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		
Eget kapital not 2		
Medlemsinsatser	-3 500 000	-3 500 000
Kapitaltillskott balkong	-990 000	-990 000
Kapitaltillskott fasad	-840 000	0
Fond för yttre underhåll	-266 266	-249 846
Balanserad vinst eller förlust	727 335	617 364
Årets resultat	85 775	93 551
Summa eget kapital	-4 783 156	-4 028 931

Långfristiga skulder	not 3		
Lån 25434		-347 666	-351 470
Lån 859453		-164 050	-165 750
Lån 693497		-159 300	-161 100
Lån 500514		-121 654	-124 258
Lån 686597		-285 330	-288 570
Lån 395590		-957 500	-967 500
Lån 453768		-664 125	-671 025
Lån 887147-887148		-2 775 000	-2 805 000
Summa långfristiga skulder		-5 474 625	-5 534 673
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	0
Beräknad fastighetsskatt/fastighetsavgift		-10 344	-9 780
Upplupna räntekostnader		-5 070	-5 802
Förutbetalda intäkter		-42 212	-42 212
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		-48 961	-36 470
Summa kortfristiga skulder		-106 587	-94 264
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		-10 364 368	-9 657 869

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar, kr	2025-12-31
Fastighetsinteckningar	5 864 000
Ansvarsförbindelser	Inga

Kassaflödesanalys indirekt metod

	2025
Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat (intäkter - kostnader - avskrivningar)	86 425
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	
Avskrivningar	187 815
	<u>274 240</u>
Erhållen ränta	35
Erlagd ränta	<u>-172 235</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	102 040
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Förändring av rörelsefordringar	-15
Förändring av rörelseskulder	<u>12 322</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	114 347
Investeringsverksamheten	
Investering fasadrenovering	<u>-803 200</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-803 200
Finansieringsverksamheten	
Kapitaltillskott från medlemmar	840 000
Amortering av lån	<u>-60 048</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	779 952
Årets kassaflöde	91 099
Likvida medel vid årets början	380 965
Likvida medel vid årets slut	472 064

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) och (BFNAR 2023:1). Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet stadgarna.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar har skett enligt plan baserat på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd.

Vi har dock tagit beslutet att uppdatera planen (från 2019) för ekonomisk livslängd för de nya renoveringarna.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats.

Byggnader	1,00%
Fastighetsförbättringar	2,50%
Bergvärme	3,33%
Värmepump	6,25%
Fläkt	10,00%
Tvättmaskin	20,00%

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter

105 m²/mån 6 620kr i avgift + 300kr i obligatoriskt tillägg för bredband/tv x 12 mån x 4 lägenheter

110 m²/mån 6 966kr i avgift + 300kr i obligatoriskt tillägg för bredband/tv x 12 mån x 2 lägenheter

I årsavgiften ingår kostnader för värme/fastighetsel, vatten och avlopp och sophämtning.

Not 2 Eget kapital

Eget kapital	2025-12-31	Förändring	2024-12-31
Medlemsinsatser	-3 500 000	0	-3 500 000
Kapitaltillskott balkong	-990 000	0	-990 000
Kapitaltillskott fasad	-840 000	-840 000	0
Fond för yttre underhåll	-266 266	-16 420	-249 846
Balanserad vinst eller förlust	727 335	109 971	617 364
Årets resultat	85 775	-7 776	93 551
Summa eget kapital	-4 783 156	-754 225	-4 028 931

Not 3 Långfristiga skulder

Långgivare	Belopp (kr)	Räntesats	Villkorsändring	Bindningstid
SHB/Stadshypotek 025434	347 666	2,97%	2027-06-01	10 år
SHB/Stadshypotek 859453	164 050	3,53%	2028-06-01	3 år
SHB/Stadshypotek 693497	159 300	3,75%	2026-01-02	90 dagar
SHB/Stadshypotek 500514	121 654	3,85%	2026-02-05	90 dagar
SHB/Stadshypotek 686597	285 330	4,79%	2026-03-01	2 år
SHB/Stadshypotek 395590	957 500	1,34%	2026-09-01	5 år
SHB/Stadshypotek 453768	664 125	2,34%	2027-03-01	5 år
SHB/Stadshypotek 887147	925 000	3,47%	2027-09-01	2 år
SHB/Stadshypotek 887148	1 850 000	3,45%	2028-09-01	3 år
Totalt lån	5 474 625			

Stockholm den

2026

Göran Antonsson, ordförande

Hanna Tegnér, kassör

Jesper Rosenberg, ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits

2026

Malin Thorsell, revisor