Årsredovisning

för

Brf Rymmare 23

716418-2177

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

Styrelsen för Brf Rymmare 23, med säte i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Beloppen anges i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar
Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 1 september 1997.

Föreningens byggnad och tomträtt
Föreningen förvärvade den 1 februari 1984 tomträtten till fastigheten Rymmare 23 i Stockholms Stad.

Föreningen består av ett flerbostadshus i två våningar med inredd vind med totalt 14 bostadsrätter samt en lokal. Den totala boytan är 993 kvm och lokalytan 88 kvm. Föreningen har sju parkeringsplatser på gården.

Tomträttsavtalet förnyas vart 10 år och förnyades under året. Avtalet löper till 2035-06-30. Fastighetsägaren har möjlighet att säga upp avtalet till 2035-06-30.

Tomträttsavgälden höjs stegvis och uppgår till:

2025	101 850 kr
2026	136 950 kr
2027	156 100 kr
2028	175 300 kr
2029	194 450 kr
2030-2035	204 000 kr

Lägenhetsfördelning

3 st	1 rum och kök
4 st	2 rum och kök
4 st	3 rum och kök
2 st	4 rum och kök
1 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring
Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt
Kommunal fastighetsavgift uppgår för år 2025 till 1 724 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter
Taxeringsvärdet är 27 523 000 kr, varav byggnadsvärdet är 13 693 000 kr och markvärdet 13 830 000 kr. Värdeår är 1929.

Förvaltning
Föreningen förvaltas av styrelsen. Fastighetens skötsel har till största delen utförts av styrelsen och föreningens medlemmar. Inget styrelsearvode har utgått.

Ekonomisk plan
Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket den 21 januari 1985.

Antalet anställda
Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter
Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens lån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt stadgarna med minst 0,3% av taxeringsvärdet per år. Avgiften uppgår till 708 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond
Avsättning till yttre fond sker enligt stadgarna med 82 569 kr per år.

Föreningens fastighetslån
Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 7.

Styrelse
Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Fredrika Morén
	Kerstin Danielsson
	Gunnar Svensson
Suppleanter	Lena Lundin
	Emily Norton Torres

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden.
För styrelsen finns ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar Stockholm.

Revisor
Mattias Karlsson

Valberedning
Fredrik Wahlström
Carin Darsié

Väsentliga händelser under året
Till årsskiftet 2024 sades hyresavtalet med fiskaffären upp för omförhandling. Nytt hyresavtal tecknades med fiskaffären och gäller från 1 oktober 2025. Hyresavtalet löper på 3 år och nytt är att fiskaffären skall betala för förbrukning av vatten. Under hösten monterades vattenmätare för avläsning i fiskaffären. Från 1 oktober till 31 december utgick hyresrabatt om 50% av bashyran.

Högre förbrukning av olja då bergvärmepumpen stannade och det tog tid innan reservdel kunde monteras.

Vår- och höststädning genomfördes med god uppslutning av medlemmar.

Medlemsinformation
Föreningen hade vid årsskiftet 18 (17) medlemmar. Under året har 1 (0) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt, tkr	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	882	833	794	743
Resultat efter finansiella poster	15	10	34	-240
Soliditet (%)	24,41	23,36	22,72	22,04
Årsavgift/kvm bostadsrätt (kr)	708	654	628	628
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80	78	79	80
Skuldsättning/kvm (kr)	2 336	2 428	2 498	2 590
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta (kr)	2 543	2 643	2 719	2 820
Sparande/kvm (kr)	88	66	57	134
Räntekänslighet (%)	3,6	4,0	4,3	4,7
Energikostnad/kvm (kr)	346	312	276	282

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	**Upplåtelse-avgifter**	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets ingång	2 282 400	1 026 400	657 884	-3 072 624	9 841
Dispostion av fg års resultat			83 841	-83 841	-9 841
Årets resultat					15 655
Belopp vid årets utgång	**2 282 400**	**1 026 400**	**741 725**	**-3 156 465**	**15 655**

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor)

balanserat resultat	-3 156 465
årets resultat	15 655
	-3 140 810

Behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsätts	82 569
i ny räkning överförs	-3 223 379
	-3 140 810

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	882 491	832 594
Övriga intäkter		-	-
		882 491	**832 594**
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-574 994	-492 061
Övriga externa kostnader	3	-90 286	-86 350
Avskrivningar	4,5	-53 230	-48 894
		-718 510	**-627 305**
Rörelseresultat		**163 981**	**205 289**
Finansiella poster			
Ränteintäkter		732	-
Räntekostnader		-149 058	-195 448
		-148 326	**-195 448**
Resultat efter finansiella poster		**15 655**	**9 841**
Årets resultat		**15 655**	**9 841**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och tomträtt	4	3 604 034	3 652 928
Markanläggning	5	0	0
Maskiner och inventarier	6	39 022	43 358
		3 643 056	**3 696 286**
Summa anläggningstillgångar		**3 643 056**	**3 696 286**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		22 022	12 722
Övriga fordringar		6 963	76 603
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 523	30 023
		53 508	**119 348**
Kassa och bank		30 485	11 204
Summa omsättningstillgångar		**83 993**	**130 552**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 727 049**	**3 826 838**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 308 800	3 308 800
Fond för yttre underhåll		741 725	657 884
		4 050 525	**3 966 684**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 156 465	-3 082 465
Årets resultat		15 655	9 841
		-3 140 810	**-3 072 624**
Summa eget kapital		**909 715**	**894 060**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	2 525 000	2 625 000
Summa långfristiga skulder		**2 525 000**	**2 625 000**
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	8	-	33 286
Leverantörsskulder		78 722	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	213 612	274 492
Summa kortfristiga skulder		**292 334**	**307 778**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 727 049**	**3 826 838**

Kassaflödesanalys

Den löpande verksamheten	**2025**	**2024**
Rörelseresultat	163 981	205 289
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	53 230	48 894
	217 211	**254 183**
Erhållen ränta	732	-
Erlagd ränta	-149 058	-187 704
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	**68 885**	**66 479**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-)/minskning(+) av rörelsefordringar	65 840	59 288
Ökning (+)/minskning(-) av rörelsefordringar	17 842	76 927
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**152 567**	**202 694**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-43 358
	0	**-43 358**
Finansieringsverksamheten		
Utnyttjad checkkkredit	-33 286	-84 336
Amortering av lån	-100 000	-75 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-133 286**	**-159 336**
Årets kassaflöde	**19 281**	**0**
Likvida medel vid årets början	**11 204**	**11 204**
Likvida medel vid årets slut	**30 485**	**11 204**

Tilläggsupplysningar

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 20016:10 (K2) *Årsredovisning i mindre företag.*

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångars redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Även tomträtten är föremål för avskrivning.

Från och 2014 skrivs byggnaden av med en rak avskrivningsplan på 100 år.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader och tomträtt	100 år
Markanläggning	10 år
Maskiner och inventarier	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Årsavgifterna i förhållande till föreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens byggnad.

Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med föreningens bostadsrättsyta.

Sparande/kvm (kr)
Årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll dividerat med total yta av föreningens byggnad

Räntekänslighet (%)
Föreningens totala låneskuld i förhållande till årsavgifterna för bostäderna.

Energikostnad/kvm (kr)
Kostnader för el, värme och vatten som ingår i årsavgifterna.

Noter

Not 1 Nettoomsättning	**2025**	**2024**
Årsavgifter	702 814	649 870
P-platser	33 750	30 060
Lokalhyror	145 927	152 664
	882 491	**832 594**

Not 2 Fastighetskostnader	**2025**	**2024**
Vatten	155 358	143 101
Bränsle	47 883	29 064
El	171 026	164 665
Sophämtning	16 112	13 445
Fastighetsskötsel	-	9 996
Trädgård och utemiljö	-	10 654
Städning	17 196	15 950
Reparationer och underhåll	65 569	28 886
Tomträttsavgäld	101 850	76 300
	574 994	**492 061**

Not 3 Övriga externa kostnader	**2025**	**2024**
Fastighetsskatt	31 366	30 290
Försäkringar	49 097	47 719
Bankkostnader	3 870	2 406
Föreningsavgifter	5 773	5 681
Övriga externa kostnader	180	254
	90 286	**86 350**

Not 4 Byggnader och tomträtt	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 124 460	5 124 460
Årets inköp	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**5 124 460**	**5 124 460**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 471 532	-1 422 638
Årets avskrivningar	-48 894	-48 894
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 520 426**	**-1 471 532**
Bokfört värde	**3 604 034**	**3 652 928**

Not 5 Markanläggning	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	60 495	60 495
Årets inköp	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**60 495**	**60 495**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-60 495	-60 495
Årets avskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-60 495**	**-60 495**
Bokfört värde	**0**	**0**

Not 6 Maskiner och inventarier	**2024-12-31**	**2024-12-31**
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	43 358	-
Årets inköp	-	43 358
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**43 358**	**43 358**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-	-
Årets avskrivningar	-4 336	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-4 336**	**0**
Bokfört värde	**39 022**	**43 358**

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Handelsbanken	5,45%	3 mån	2 100 000	2 100 000
Handelsbanken	4,90%	3 mån	425 000	525 000
			2 525 000	**2 625 000**

Räntesatsen är per 2025-12-31

Not 8 Checkräkningskredit	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	130 000	130 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Förskottsbetalda avgifter	77 952	74 893
Revision	5 000	5 000
El	46 613	51 378
Vatten	60 081	53 202
Sophämtning	3 760	3 322
Räntor	5 206	42 464
Övriga poster	15 000	44 233
	213 612	**274 492**

Not 10 Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Fastighetsinteckningar	3 300 000	3 300 000

Uppgifterna i årsredovisningen färdigställdes den 18 maj

Bromma den 8 juni 2026

Fredrika Morén

Kerstin Danielsson

Gunnar Svensson

Min revisionsberättelse har avgivits den

Mattias Karlsson
Revisor

Revisionsberättelse
Till föreningsstämman i Brf Rymmare 23, org nr 716418-2177

Rapport om årsredovisningen
Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Rymmare 23, för år 2025.

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

Revisorns ansvar
Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen i enlighet med International Standards on Auditing och god redovisningssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.
En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenlig-heten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens upp-skattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Jag anser att de revisionsbevis som jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden
Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentligheter rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och dess finansiella resultat för året enligt redovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2025.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrätts-lagen.

Revisorns ansvar
Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god redovisningssed i Sverige.
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden
Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar den ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 8 juni 2026

Mattias Karlsson
Revisor