

Årsredovisning

Brf Exempelgården

Org.nr 769999-0000

Räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2025

Styrelsen för Brf Exempelgården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (äkte bostadsrättsförening). Föreningen registrerades 2003 och förvärvade fastigheten Stockholm Exempelgården 1 i Stockholm 2004. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2023.

Fastigheten består av ett flerbostadshus byggt 1962 med 36 bostadsrättslägenheter om sammanlagt 2 578 kvm och lokaler om 150 kvm som hyrs ut. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad. Föreningen har en underhållsplan som uppdaterades 2024; den visar planerat underhåll om i genomsnitt 477 000 kr per år de kommande tio åren.

Styrelse, revisorer och stämma

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2025 bestått av Maria Lindqvist (ordförande), Johan Bergström (sekreterare), Elin Sandberg (kassör), Ahmed Karimi (ledamot), Karin Holm (ledamot) samt suppleanterna Sofia Ek och Lars Nyberg. Revisorer har varit Per Wallin, auktoriserad revisor, och Eva Strand, förtroendevald revisor. Ordinarie föreningsstämma hölls 20 maj 2025. Styrelsen har under året haft elva protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen installerat laddplatser för elbil på gården och bytt till LED-belysning i trapphus och källare. Två av föreningens lån har villkorsändrats till lägre räntor. Årsavgiften höjdes med 5 procent från 1 januari 2025. Efter räkenskapsårets slut har styrelsen beslutat att utreda solceller på taket inför stämman 2026.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 45 medlemmar (44 vid årets början). Under året har 5 överlåtelse skett. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	2 518	2 411	2 243	2 101
Resultat efter finansiella poster, tkr	-110	-535	-283	-286
Soliditet, %	74,2	74,1	74,2	74,2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	870	830	770	720
Skuldsättning per kvm, kr/kvm	4 100	4 140	4 180	4 220
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	4 339	4 381	4 423	4 466
Sparande per kvm, kr/kvm	203	150	108	140
Räntekänslighet, %	5,0	5,3	5,7	6,2
Energikostnad per kvm, kr/kvm	220	225	234	221
Årsavgifternas andel av rörelseintäkterna, %	89,1	88,7	88,5	88,3

Nyckeltalen redovisas enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2023:1. Ytorna avser yta upplåten med bostadsrätt respektive hela ytan med bostadsrätt och lokaler. Sparande = årets resultat med tillägg för avskrivningar och kostnadsfört planerat underhåll. Räntekänslighet = hur många procent årsavgifterna behöver höjas om räntan på föreningens lån stiger en procentenhet.

Kommentar till årets resultat

Årets resultat är -109 673 kr. Resultatet belastas av avskrivningar om 431 024 kr, som inte påverkar likviditeten, och av planerat underhåll om 231 880 kr. Föreningens sparande uppgår till 203 kr per kvm, vilket styrelsen bedömer räcker för att finansiera det planerade underhållet utan större avgiftshöjningar.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre	Balanserat	Årets res.
Belopp vid årets början	34 072 720	586 520	-1 039 630	-534 506
Disposition enligt stämma	0	-300 080	-234 426	534 506
Årets resultat				-109 673
Belopp vid årets slut	34 072 720	286 440	-1 274 056	-109 673

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	-1 274 056
Årets resultat	-109 673
Summa	-1 383 729

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	-218 240
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	231 880
Balanseras i ny räkning	-1 370 089

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning i sammandrag samt noter.

Resultaträkning i sammandrag

(kr)	2025	2024
Rörelseintäkter		
Årsavgifter, bostäder	2 242 860	2 139 740
Hysesintäkter, lokaler	234 000	228 000
Övriga rörelseintäkter	40 920	43 648
Summa rörelseintäkter	2 517 780	2 411 388
Rörelsekostnader		
Driftskostnader (not 2)	-1 366 728	-1 361 272
Planerat underhåll	-231 880	-518 320
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-65 556	-63 252
Övriga externa kostnader	-152 768	-147 312
Personalkostnader och arvoden	-80 256	-78 144
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-431 024	-425 568
Summa rörelsekostnader	-2 328 212	-2 593 868
Rörelseresultat	189 568	-182 480
Finansiella poster		
Ränteintäkter	15 461	28 148
Räntekostnader (not 4)	-314 702	-380 174
Summa finansiella poster	-299 241	-352 026
Resultat efter finansiella poster	-109 673	-534 506
Skatt	0	0
Årets resultat	-109 673	-534 506

Balansräkning i sammandrag

(kr)	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Byggnader och mark (not 3)	42 922 352	43 353 376
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	95 480	95 480
Kassa och bank	1 401 559	1 189 328
Summa tillgångar	44 419 391	44 638 184
Eget kapital och skulder		
Bundet eget kapital		
Insatser och upplåtelseavgifter	34 072 720	34 072 720
Fond för yttre underhåll	286 440	586 520
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 274 056	-1 039 630
Årets resultat	-109 673	-534 506
Summa eget kapital	32 975 431	33 085 104
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut (not 4)	11 075 680	11 184 800
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	109 120	109 120
Leverantörsskulder och förutbetalda avgifter	259 160	259 160
Summa eget kapital och skulder	44 419 391	44 638 184

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Byggnaden skrivs av linjärt över 100 år. Mark skrivs inte av. Planerat underhåll kostnadsförs löpande.

Not 2 Driftskostnader

(kr)	2025	2024
Fastighetsskötsel, städning och förvaltning	766 568	747 472
Uppvärmning	411 928	425 568
El	92 752	98 208
Vatten och avlopp	95 480	90 024
Summa	1 366 728	1 361 272

Not 3 Byggnader och mark

Anskaffningsvärde	51 559 200	51 559 200
Ackumulerade avskrivningar	-8 636 848	-8 205 824
Utgående redovisat värde	42 922 352	43 353 376

Taxeringsvärde 57 300 000 kr, varav byggnad 38 200 000 kr.

Not 4 Skulder till kreditinstitut

Lån	Ränta	Villkorsändring	Skuld
Lån 1	2,55 %	2026-06-30	4 473 920
Lån 2	2,80 %	2027-03-15	3 914 680
Lån 3	3,10 %	2028-11-30	2 796 200
Summa			11 184 800

Lånen löper med kvartalsvis amortering om sammanlagt 109 120 kr per år. Ställda säkerheter: fastighetsinteckningar 13 600 000 kr.

Underskrifter

Stockholm den 24 mars 2026

Maria Lindqvist, ordförande

Johan Bergström, sekreterare

Elin Sandberg, kassör

Ahmed Karimi, ledamot

Karin Holm, ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 april 2026.

Per Wallin, auktoriserad revisor

Eva Strand, förtroendevald revisor