

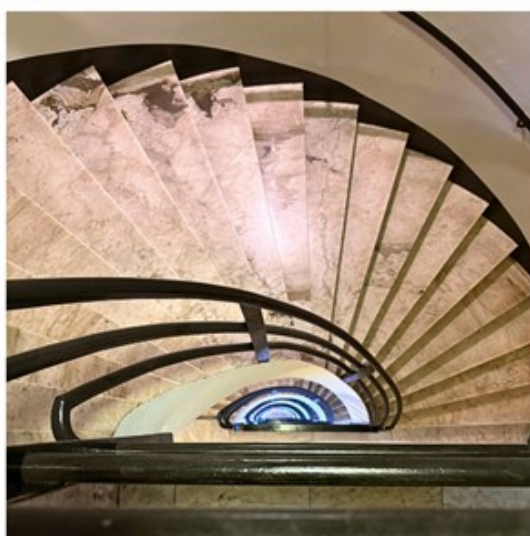
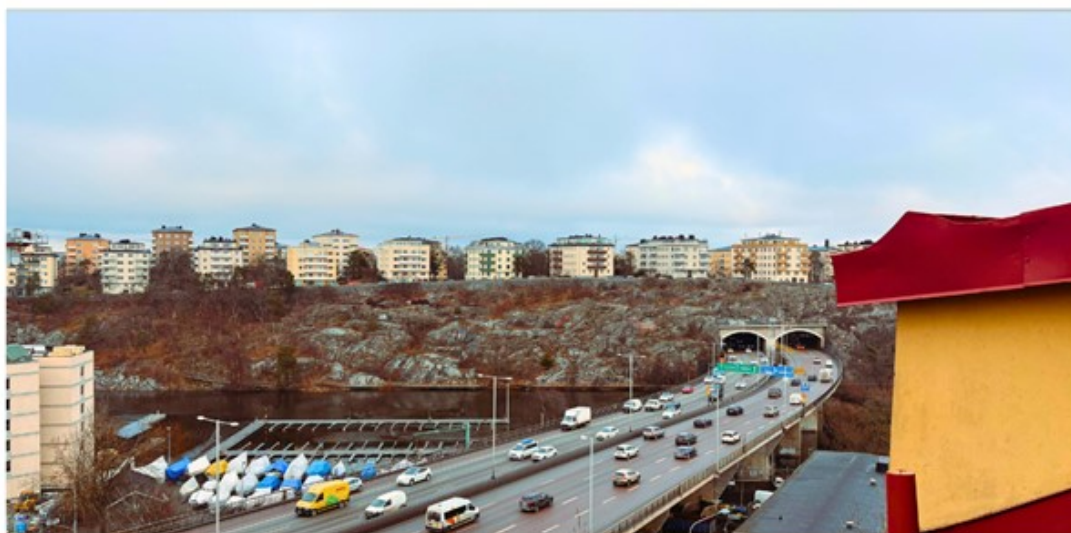
Årsredovisning
för

Brf Primusköket 11

769607-3613

Räkenskapsåret

2025



Styrelsen för Brf Primusköket 11 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

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Styrelsen väljs på Bostadsrättsföreningens årsstämma och ges i uppdrag att i sitt kommande arbete ha föreningens bästa för ögonen.

Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet.

Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2033.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fotnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna kommer höjas med 5% från och med andra kvartalet 2026.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-07-13.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-01-03 och nuvarande stadgar registrerades 2001-08-02.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Primusköket 11 i Stockholms kommun, omfattande adressen Essinge Brogata 22 Primusköket 11 byggdes år 1938.

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momentet styrelseansvar. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Bostadsrättsfördelning framgår enligt följande:

Föreningen har 46 bostadsrätter med totalyta 1 462 kvm

1 rok	38 st	1 077 kvm
2 rok	8 st	385 kvm

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 27 maj 2025.

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Johan Björk	Ordförande
Sofia Brånfelt	Ledamot
Maja Lundquist	Ledamot
Max Stenmark	Ledamot
Thomas Norberg	Ledamot
Anita Bruzelius	Suppleant

Föreningens firma tecknas av Johan Björk, Maja Lundquist, Sofia Brånfelt och Max Stenmark. Valberedningen har utgjorts av Johan Jansson.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningen tecknas enligt stadgarna av styrelsen eller av två styrelseledamöter i föreningen. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden. Utöver de protokollförda mötena kommuniserar styrelsen i digitala chattforum och har kontinuerlig kontakt med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltare. Utöver de protokoll förda mötena hade styrelsen ett konstituerande möte efter årsstämman 2025.

Revisor har varit David Walman som avgått. Ny revisor är Anders von Scheele från Rävissor revision AB.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2023–	Obligatorisk ventilationskontroll OVK
2023–	Byte av värmepump
2022–2023	Ommålning av trapphus
2022	Inköp av nytt torkskåp till föreningens tvättstuga
2019	Isolering av rör
2019	Renovering av piskbalkong
2018	Takrenovering
2018	Hissmodernisering
2015–2016	Relining av stammar
2013	Mindre fasadrenovering
2012	Hissrenovering
2012	Byte av ytterdörr
2011	Byte av fönster till 3-glas
2023–2024	Källarrenovering.
2025	Åtgärder av OVK anmärkningar
2025	Byte av armaturer i gemensamma utrymmen

Större framtida planerade underhåll

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2026	Stamspolning planeras.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 54 st. Under året har 8 tillkommit samt 9 avgått.

Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 53 st.

Överlåtelser under 2025 var 8 st.

Avtalstyp

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning

Leverantör

Fastighetsskötsel AB
Fastighetsskötsel AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hissttelefonen har uppdaterats för att fungera även efter avvecklingen av 2G-och 3G-näten
Styrelsen följer upp utvecklingen kring framtida krav på fastighetsnära insamling av avfall som kan bli aktuellt längre fram.

Under hösten har Fastighetsskötsel sålts till PHM koncernen. Det har inneburit att den ekonomiska och tekniska förvaltningen har gått över till Nordstaden Stockholm AB som ingår i PHM koncernen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

För att möta 2025 års ökade räntekostnader och samtidigt skapa en bättre långsiktig stabilitet i föreningens ekonomi har styrelsen beslutat att genomföra en avgiftshöjning om 5 % från och med andra kvartalet 2026.

För att omedelbart minska föreningens räntakostnader har styrelsen även fattat beslut om att extra amortera 700 000 kr under våren 2026. Arbete pågår under våren med att se över bindningstider och villkor för de lån som löper ut under året.

Målsättningen är att sprida riskerna och skapa en mer balanserad lånesituation över tid.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 745	1 759	1 481	1 425
Resultat efter finansiella poster	-249	-710	-278	248
Soliditet (%)	57,0	57,0	59,0	59,5
Årsavgift kr / kvm	947	930	874	851
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 501	6 568	6 720	6 720
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 584	6 651	6 720	6 720
Sparande per kvm (kr/kvm)	122	211	244	433
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	79,0	77,0	79,0	70,0
Räntekänslighet (%)	7,0	7,0	8,0	8,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	341	329	314	275

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar förlust för räkenskapsåret vilket framförallt beror på redovisningsmässiga avskrivningar vilka inte påverkar föreningens likviditet eller möjlighet att klara sina framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 897 500	1 357 466	1 667 400	-6 194 291	-710 043	14 018 032
Förändring av fond för Disposition av föregående års resultat:			180 000	-180 000		0
Årets resultat				-710 043	710 043	0
Belopp vid årets utgång	17 897 500	1 357 466	1 847 400	-7 084 334	-249 382	13 768 650

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 084 334
årets förlust	-249 382
	-7 333 716
behandlas så att	
Avsättning till yttre fond	180 000
i ny räkning överföres	-7 513 716
	-7 333 716

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, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	1	1 554 773	1 623 616
Övriga rörelseintäkter	2	190 071	190 458
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 744 844	1 814 074
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4	-1 192 592	-1 471 458
Övriga externa kostnader	5	-46 800	-90 505
Personalkostnader	6	-65 708	-65 708
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-396 876	-396 902
Summa rörelsekostnader		-1 701 976	-2 024 573
Rörelseresultat		42 868	-210 499
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		56	9 677
Räntekostnader och liknande resultatposter		-292 306	-509 221
Summa finansiella poster		-292 250	-499 544
Resultat efter finansiella poster		-249 382	-710 043
Resultat före skatt		-249 382	-710 043
Årets resultat		-249 382	-710 043

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	22 124 887	22 505 887
Inventarier, verktyg och installationer	8	39 931	55 807
Summa materiella anläggningstillgångar		22 164 818	22 561 694
Summa anläggningstillgångar		22 164 818	22 561 694
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		259 272	281 608
Övriga fordringar	9	2 128	740
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 338	45 885
Summa kortfristiga fordringar		281 738	328 233
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 766 144	1 616 482
Summa kassa och bank		1 766 144	1 616 482
Summa omsättningstillgångar		2 047 882	1 944 715
SUMMA TILLGÅNGAR		24 212 700	24 506 409

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 254 966	19 254 966
Fond för yttre underhåll		1 487 400	1 487 400
Summa bundet eget kapital		20 742 366	20 742 366
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 724 334	-6 014 291
Årets resultat		-249 382	-710 043
Summa fritt eget kapital		-6 973 716	-6 724 334
Summa eget kapital		13 768 650	14 018 032
Långfristiga skulder			
	10		
Övriga skulder till kreditinstitut	10	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
	11		
Övriga skulder till kreditinstitut	11	9 626 716	9 725 112
Förskott från kunder		15 913	0
Leverantörsskulder		211 070	215 274
Skatteskulder		18 911	9 415
Övriga skulder		68 864	26 535
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		502 576	512 041
Summa kortfristiga skulder		10 444 050	10 488 377
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 212 700	24 506 409

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-249 382	-709 943
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		396 876	396 902
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-144 756	-313 041
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		22 336	-214 225
Förändring av kortfristiga fordringar		25 547	67 612
Förändring av leverantörsskulder		-4 204	73 047
Förändring av kortfristiga skulder		349 135	298 027
Kassaflöde från den löpande verksamheten		248 058	-88 580
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-98 396	-99 176
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-98 396	-99 176
Årets kassaflöde		149 662	-187 756
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 616 482	1 804 238
Likvida medel vid årets slut		1 766 144	1 616 482

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning i mindre företag. (K3)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

Anläggningstillgångar		% per år
Stomme och grund	1%	(1%)
Fasad och balkonger	2,5%	(2,5%)
Fönsterbyte/säkerhetsdörrar	5,10%	(5,10%)
Stamledningar	5%	(5%)
Fjärrvärme	5%	(5%)
Inventarier	20%	(20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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.

Årsavgift kr / kvm

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Not 1 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 219 857	1 237 885
Årsavgifter lbredband	165 600	109 800
Hyror	169 316	263 077
Överlåtelse-och pantsättningavgifter		0
	1 554 773	1 610 762

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Reklamintäkter	190 040	188 870
Övriga intäkter	31	14 442
	190 071	203 312

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	34 297	65 246
Städning	43 537	19 524
Tillsyn, besiktning, kontroller	10 567	46 458
Reparationer	91 068	25 837
El	58 254	57 105
Uppvärmning	349 241	337 434
Vatten	97 137	105 485
Sophämtning	55 374	51 184
Försäkringspremie	70 217	69 619
Fastighetsavgift bostäder	84 476	79 870
Kabel-tv/ bredband/ it	178 558	87 872
Förvaltningsarvode ekonomi	44 375	45 256
Förvaltningsarvode teknik	39 440	50 536
	1 156 541	1 041 426

Not 4 Underhåll

	2025	2024
Underhåll tvättstuga	0	13 491
Underhåll av trapphus	36 050	0
Förbättringar	0	416 541
	36 050	430 032

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Konsultarvode	0	6 250
Revisionsarvode	15 738	17 300
Förbrukningsmaterial	1 688	3 521
Kreditupplysning	875	1 045
Datakommunikation	0	10 406
Bankkostnader	4 187	3 334
Övriga externa kostnader	21 025	48 649
Programvaror	3 287	0
	46 800	90 505

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	50 000	49 999
Sociala kostnader	15 708	15 710
Totala arvoden och sociala kostnader	65 708	65 709

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 266 519	18 266 519
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 266 519	18 266 519
Ingående avskrivningar	-4 459 752	-4 078 752
Årets avskrivningar	-381 000	-381 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 840 752	-4 459 752
Utgående redovisat värde	13 425 767	13 806 767
Bokfört värde mark	8 699 120	8 699 120
Redovisat värde	22 124 887	22 505 887
Taxeringsvärden byggnader	22 800 000	18 000 000
Taxeringsvärden mark	41 000 000	42 000 000
	63 800 000	60 000 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	79 507	79 507
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 507	79 507
Ingående avskrivningar	-23 700	-7 798
Försäljningar/utrangeringar		0
Årets avskrivningar	-15 876	-15 902
Utgående ackumulerade avskrivningar	-39 576	-23 700
Utgående redovisat värde	39 931	55 807

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 128	740
	2 128	740

Not 10 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek 676381 3,066% villkor.ändring 260130	2 314 800	2 338 304
Stadshypotek 676382 3,066% villkor.ändring 260102	4 047 737	4 088 833
Stadshypotek 609308 3,066% villkor.ändring 260102	2 103 179	2 124 975
Stadshypotek 620315 3,066% villkor.ändring 260102	1 161 000	1 173 000
Varav kortfristig del	-9 626 716	-9 725 112
	0	0

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	11 300 000	11 300 000
	11 300 000	11 300 000

Årsredovisningen beslutades den 28 april 2026

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift



Johan Björk
Ordförande



Maja Lundquist
Styrelseledamot



Sofia Brånfelt
Styrelseledamot



Max Stenmark
Styrelseledamot



Thomas Norberg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anders von Scheele

Rävisor Revision AB
Extern revisor
Anders von Scheele

Veritikat

Dokument-ID 09222115557577369727

Dokument

ÅR Brf Primusköket 11 för 20250101-20251231 org
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2026-05-06 13:31:28 CEST (+0200) av Willy
Nolvall (WN)
Färdigställt 2026-05-12 10:09:41 CEST (+0200)

Initierare

Willy Nolvall (WN)
Persson & Bergström Förvaltning AB
willy.nolvall@nordstaden.se
+460102070369

Signerare

Johan Björk (JB)
johandansa@hotmail.com



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Johan Björk', positioned below a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl
Johan Anton Björk"
Signerade 2026-05-11 17:35:44 CEST (+0200)

Maja Lundquist (ML)
maja.lundquist@icloud.com



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Maja Lundquist', positioned below a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Maja
Linnéa Kristina Lundquist"
Signerade 2026-05-06 14:14:57 CEST (+0200)



Veritikat

Dokument-ID 09222115557577369727

Sofia Brånfelt (SB)
sofia.branfelt@swedbank.se



Sofia Brånfelt

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SOFIA BRÅNFELT"
Signerade 2026-05-06 22:10:42 CEST (+0200)

Max Stenmark (MS)
max.stenmark@icloud.com



Max Stenmark

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Max
Alexander Markus Stenmark"
Signerade 2026-05-10 21:29:32 CEST (+0200)

Thomas Norberg (TN)
tetorp176@hotmail.com



Thomas Norberg

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THOMAS NORBERG"
Signerade 2026-05-06 15:02:47 CEST (+0200)

Anders von Scheele (AvS)
info@ravisor.se



Anders von Scheele

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS VON SCHÉELE"
Signerade 2026-05-12 10:09:41 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577369727

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

