Brf Drejskivan

FASTIGHETSÄGARNA SERVICE

Årsredovisning 2025



Årsredovisning för

Brf Drejskivan

769601-1522

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

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Övriga noter	13-14
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf Drejskivan (769601-1522) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01–2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1995-11-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-01-28 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-11. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Fajansen 5 i Stockholms kommun, omfattande adressen Drejargatan 7 / Rörstrandsgatan 19.
Fajansen 5 byggdes år 1926.

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
46	Lägenheter, bostadsrätt	2 738
1	Lägenheter, hyresrätt	62
4	Lokaler, hyresrätt	286

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-05-27. På stämman deltog 22 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Andrews Kim	Ordförande
Gustavsson Ann	Sekreterare
Susanne Blom Bååth	Ledamot
Grönstrand Erik	Ledamot
Onsjö Håkan	Ledamot
Andrews Kim	Ledamot
Dahl Mikael	Ledamot
Lindholm Lucas	Ledamot
Konradsson Tomas	Suppleant
Dahl Mikael	Suppleant
Najm Petra	Suppleant

Lundgren Sofia	Suppleant

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt av två ledamöter i förening

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Enhag Nina, Ahlblom Janina och Larsson Bengt.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2025	Under året har inga större åtgärder vidtagits avseende underhåll eller investeringar.

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2026	Under våren 2026 ska fastighetens yttertak målas om.

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 69 st. Under året har 11 tillkommit samt 11 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 69 st. Under året har 11 överlåtelser skett.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har fastighetslånen placerats om till tre olika bindningstider jämnt fördelat mellan fem år, tre år och tremånader. I övrigt har inga väsentliga händelser skett.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2025	***2024***	***2023***	***2022***
Nettoomsättning (tkr)	2 740	2 579	2 556	2342
Resultat efter fin. poster (tkr)	383	91	374	539
Soliditet (%)	71,4	71,1	70,9	69,5
Årsavgifter kr/kvm	657	602	614	572
Skuldsättning kr/kvm totalyta	3 132	3171	3210	3361
Skuldsättning kr/kvm brf yta	3 530	3574	3618	3822
Räntekänslighet %	5	6	6	7
Energikostnad kr/kvm	278	270	238	191
Sparande per kvm	159	107	133	185
Årsavgifternas andel i procent	65	64	66	67

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	*Upp-låtelse-avgifter*	*Fond för yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*	*Summa*
Belopp vid årets ingång	34 200 000	11 312 500	1 475 610	-21 720 590	90 864	25 358 383
Resultatdisposition enl föreningsstämman						
Förändring av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				90 864	-90 864	
Årets resultat					383 196	383 196
Belopp vid årets utgång	**34 200 000**	**11 312 500**	**1 475 610**	**-21 629 726**	**383 196**	**25 741 579**

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-21 831 018
Årets resultat	383 196
Totalt	**-21 447 822**

Avsättning till yttre fond	2 037 000
Uttag ur yttre fond	-68 000
Balanseras i ny räkning	-23 416 822
Summa	**-21 447 822**

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*2*	2 739 943	2 579 221
Övriga rörelseintäkter	*3*	47 574	3 989
Summa rörelseintäkter		2 787 517	2 583 210
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	*4*	-1 942 066	-1 992 989
Övriga externa kostnader	*5*	-53 300	-17 500
Personalkostnader och arvoden	*6*	-106 426	-96 954
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-38 080	-38 080
Summa rörelsekostnader		-2 139 872	-2 145 523
Rörelseresultat		647 645	437 687
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 556	23 930
Räntekostnader och liknande resultatposter		-280 005	-370 753
Summa finansiella poster		-264 449	-346 823
Resultat efter finansiella poster		383 196	90 864
Resultat före skatt		383 196	90 864
Årets resultat		**383 196**	**90 864**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*7*	34 626 802	34 664 882
Inventarier, maskiner och installationer	*8*	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		34 626 802	34 664 882
Summa anläggningstillgångar		34 626 802	34 664 882
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		33 414	36 415
Övriga fordringar		835	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		142 613	28 056
Summa kortfristiga fordringar		176 862	64 471
Kassa och bank	*9*		
Kassa och bank		1 249 337	931 789
Summa kassa och bank		1 249 337	931 789
Summa omsättningstillgångar		1 426 199	996 260
SUMMA TILLGÅNGAR		36 053 001	35 661 142

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 512 500	45 512 500
Fond för yttre underhåll		1 676 902	1 475 610
Summa bundet eget kapital		47 189 402	46 988 110
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-21 831 018	-21 720 590
Årets resultat		383 196	90 864
Summa fritt eget kapital		-21 447 822	-21 629 726
Summa eget kapital		25 741 580	25 358 384
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*10*	6 265 000	0
Summa långfristiga skulder		6 265 000	0
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	*10*	3 400 000	9 785 000
Leverantörsskulder		211 600	97 592
Skatteskulder		0	11 306
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*11*	434 821	408 860
Summa kortfristiga skulder		4 046 421	10 302 758
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 053 001	35 661 142

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	647 645	437 687
Avskrivningar	38 080	38 080
Erlagd ränta och ränteintäkter	-264 450	-346 823
	421 275	128 944
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**421 275**	**128 944**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	3 001	-31 641
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-115 392	-26 232
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	114 008	-115 059
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	14 656	184 034
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**437 548**	**140 046**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-120 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-120 000**	**-120 000**
Årets kassaflöde	**317 548**	**20 046**
Likvida medel vid årets början	**931 789**	**911 743**
Likvida medel vid årets slut	**1 249 337**	**931 789**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

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

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet
Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta
Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning
Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande
Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet
1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad
Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter
Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter
Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt
Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

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*	*(% föreg år)*
Byggnad	0,2%	(0,2%)
Ombyggnad (slutavskriven)	10%	(10%)
Installationer (slutavskriven)	20%	(20%)
Inventarier (slutavskriven)	20%	(20%)
Maskiner	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.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2025	*2024*
Årsavgifter	1 799 100	1 649 175
Hyror lägenheter	78 170	73 860
Hyror lokal	819 048	812 800
Balkongtillägg	25 222	27 389
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	18 403	15 997
	2 739 943	**2 579 221**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	*2024*
Erhållna bidrag	9 776	0
Övrigt	37 798	3 989
Summa	**47 574**	**3 989**

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2025	*2024*
Drift		
Fastighetsskötsel	103 003	113 799
Städning	156 822	159 137
Tillsyn, besiktning, kontroller	44 535	26 523
Snöröjning	19 750	25 469
Reparationer	146 933	88 775
El	68 611	52 893
Uppvärmning	582 676	580 701
Vatten	206 476	198 467
Sophämtning	110 328	117 460
Försäkringspremie	108 905	108 369
Fastighetsavgift bostäder	81 028	76 610
Fastighetsskatt lokaler	61 970	67 780
Övriga fastighetskostnader	33 195	29 950
Kabel-tv/Bredband/IT	20 537	13 073
Förvaltningsarvode ekonomi	71 250	100 912
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	14 056	0
Panter och överlåtelser	25 725	18 264
Teknisk förvaltning utöver avtal	4 500	0
Övriga externa tjänster	13 391	14 765
	1 873 691	1 792 947
Underhåll		
Tvättstuga	0	44 612
VA/Sanitet	68 375	0
Övrigt	0	155 430
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	**1 942 066**	**1 992 989**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	*2024*
Konsultarvode	32 050	0
Revisionarvode	21 250	17 500
Summa	**53 300**	**17 500**

Not 6 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2025	*2024*
Styrelsearvode	87 750	80 250
Sociala kostnader	18 676	16 704
	106 426	**96 954**

Föreningen har ingen anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	19 039 878	19 039 878
-Ombyggnad	148 725	148 725
-Mark	17 000 019	17 000 019
	36 188 622	36 188 622
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 523 740	-1 485 660
-Årets avskrivning enligt plan	-38 080	-38 080
	-1 561 820	-1 523 740
Redovisat värde vid årets slut	**34 626 802**	**34 664 882**
Taxeringsvärde		
Byggnader	47 217 000	41 577 000
Mark	84 980 000	92 201 000
	132 197 000	133 778 000
Bostäder	126 000 000	127 000 000
Lokaler	6 197 000	6 778 000
	132 197 000	133 778 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	359 845	359 845
	359 845	359 845
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-359 845	-359 845
	-359 845	-359 845
Redovisat värde vid årets slut	**0**	**0**

Not 9 Kassa och bank

	2025-12-31	*2024-12-31*
Sparkonto	699 695	636 418
Avräkningskonto Fastighetsägarna	549 642	295 371
Summa	**1 249 337**	**931 789**

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	*Konvertering/ Slutbetalning*	*Ränta*	*Skuldbelopp 2025-12-31*	*Amortering/ Upplåning*	*Skuldbelopp 2024-12-31*
Swedbank *09	2030-04-25	3,16%	3 150 000		3 150 000
Swedbank *33	2028-04-25	2,88%	2 115 000	-120 000	2 235 000
Swedbank *73	2028-04-25	2,88%	500 000		500 000
Swedbank *01	2028-04-25	2,88%	500 000		500 000
Swedbank *62	2026-03-28	2,56%	1 000 000		1 000 000
Swedbank *10	2026-01-28	2,46%	2 400 000		2 400 000
			9 665 000	**-120 000**	**9 785 000**
Kortfristig del av låneskuld					
Amortering under nästkommande år på			-120 000		-120 000
Lån med ffdag inom ett år från balansdagen			-3 400 000		-9 665 000
			6 145 000		**0**

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	*2024-12-31*
Revisionsarvode	-10 000	-10 000
Upplupna räntor	-30 085	-14 087
Förutbetalda hyror och avgifter	-203 028	-221 197
Övrigt	-191 708	-163 575
	-434 821	**-408 859**

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	*2024-12-31*
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar	17 235 000	17 235 000
Fastighetsinteckningar		
Summa ställda säkerheter	**17 235 000**	**17 235 000**

Not 13 Eventualförpliktelser

	2025-12-31	*2024-12-31*
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har har föreningen ansökt om att bli registrerade för redovisning av mervärdesskatt eftersom det ger möjlighet att kunna gottskriva sig för del av ingående moms. I övrigt har inga väsentliga händelser skett.

Underskrifter

Årsredovisningen fastställdes den 2026-04-21 och har undertecknats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Kim Andrews Ordförande	Erik Grönstrand Ledamot	Ann Gustavsson Ledamot
Carl Håkan Onsjö Ledamot	Mikael Dahl Ledamot	Lucas Lindholm Ledamot
Susanne Blom Bååth Ledamot		

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

Bengt Larsson
Auktoriserad revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivingar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning
Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar
Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventualförpliktelser
- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventualförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse
Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.