

Årsredovisning 2025

Brf Droskhästen 17

769606-3101



Välkommen till årsredovisningen för Brf Droskhästen 17

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1.
Resultaträkning	s. 1.
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1.
Giltighet	s. 1.
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11.
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-11-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-10-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-25 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningens fastighet, Droskhästen 17, innehas med tomträtt. Tomträttsavtal finns till fastigheten Droskhästen 17 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Stockholms kommun har höjt avgälden för tomträttsavtalet per 2024-10-01 från 375 tkr till 832 tkr på årsbasis. Avgälden kommer att trappas upp under fyra år då full avgäld ska erläggas. Avgäld för 2026 är 659 tkr. Avtalet är 10-årigt.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2512 kvm, varav 2275 kvm utgör lägenhetsyta och 237 kvm lokalyta. Bostadsrättsytan uppgår till 2220 kvm.

Lägenhetsfördelning:

101 st 1 rum och kök

2 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 100 upplåtna med bostadsrätt och 3 med hyresrätt.

Föreningen har en lokalhyresgäst som bedriver hotellverksamhet, avtalet löper till 2027-09-30

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Värdeåret är 1940.

Styrelsens sammansättning

Dan Eric Ulfsson Ericson	Ordförande
Per Martinsson	Kassör
Martin Hallberg	Styrelseledamot
Arvid Bergendal	Styrelseledamot
Erik Olov Nordéus	Styrelseledamot
Jens Malmkvist	Styrelseledamot
Jacob Sjögren	Suppleant
Paulina Ludwig Torreblanca	Suppleant

Valberedning

Kerstin Andersson
Carl Viktor Tagesson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Håkan Werell Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2039.
Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Utförda historiska underhåll

- 2001** ● Rörstambyte
Stambyte el
- 2004** ● Nyinstallation hiss
- 2005** ● Omläggning av tak
- 2007** ● Renovering av tvättstugor
Brandsäkerhetsarbeten
- 2011** ● Nytt värmesystem
- 2012** ● Renovering av entrén
- 2013** ● Renovering av fönster
- 2014** ● Målning hisschakt samt gemensamma ytor
- 2015** ● Anläggning av rabatter
Bredbandsinstallation
Reparation av tak
- 2016** ● Renovering av elsystemet
- 2017** ● Godkänd OVK besiktning
Stamspolning
- 2018** ● Målning samt nya säkringsskåp

- 2018** ● Brandskyddsarbete
- 2019** ● Omtrådning av hiss
Nya digitala postboxar och bokningssystem
- 2020** ● Rensning av frånluft i alla lägenheter
- 2021** ● Rengöring Ventilation
Nytt system för access till fastigheten
Nytt torkskåp i Stora Tvättstugan
Målning av hisskorg och uppfräschning av schakt
- 2022** ● Mosernisering av sopanläggning. Sopnedkassen stängdes. Soprummet har målats och snyggats till.
Soporna sorteras enligt matavfall och hushållsavfall. Inpassering till soprummet görs med tag
Målning och renovering av fönster
En ny trädgårdsbod uppfördes i trädgården
- 2023** ● OVK slutfördes
- 2025** ● Stampolning

Planerade underhåll

- 2029** ● Renovering samt målning av fönster 300.000 SEK
- 2026** ● Takbeklädnad-plåt-kupor samt översyn av balkonger 50.000 SEK

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko
El	Ellevio/Mälarenergi
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	AB Energibevakning
Värme	Stockholm Exergi

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Verksamhetsåret 2025 slutade med ett negativt resultat på -334 tkr. Jämfört med 2024 så har kostnaderna för vår tekniska förvaltning och fastighetsskötsel ökat kraftigt med anledning av flertalet vattenskador. Större avvikelser gentemot budget är vattenskador -322 tkr och el -70 tkr. Ökade kostnader för tomträtts avtalet har också bidragit till förlusten

Övriga kostnader är i stort sett enligt budget. Föreningen fick en ackumulerad återbetalning av moms 136 tkr. Föreningen har också amorterat 500 tkr på våra lån.

Avgiften höjdes med 25% 2023-01-01 för att parera kostnadsökningar, Avgiften har varit oförändrad 2024 och 2025. Avgiften är oförändrad även i budget 2026 men eventuellt måste den höjas 2027 om kostnaden för lån, el, vattenskador, tomträtt etc utvecklas i negativ riktning.

Förändringar i avtal

Avtalet med hotell Söder som bedriver hotellverksamhet förlängdes till 2027-09-30.

Föreningen har justerat arbetsrutinerna med vårt städbolag gällande trappstädning och städningen av tvättstugorna. Dessutom genomfördes en extra storstädning i december månad.

Hiss besiktning genomfördes i slutet av året utan anmärkningar.

Övriga uppgifter

Ett arbete med att se över fastighetens brandskydd har startat under året. Föreningen arbetar aktivt med att söka bättre och mer hållbara lösningar för vårt brandskydd.

Föreningen har upprättat en underhållsplan som sträcker sig från 2019 till 2039. Underhållsbehovet är lågt de närmaste åren.

Under året har fastigheten drabbats av flera vattenskador, vilka har varit utmanande för föreningen. Dessa skador har medfört betydande kostnader för föreningen. Utredningarna har visat att det inte föreligger något strukturellt samband mellan skadorna, utan att de snarare har utgjort olyckliga enskilda händelser. Dessa kostnader är den huvudsakliga anledningen till det underskott som redovisas för verksamhetsåret. Som en förebyggande åtgärd mot framtida utmaningar med vattenskador genomfördes en spolning av fastighetens stammar under våren/sommaren

Föreningen har justerat arbetsrutinerna med vårt städbolag gällande trappstädning och städningen av tvättstugorna. Dessutom genomfördes en extra storstädning i december månad.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 133 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 134 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 7,5 % av prisbasbeloppet (2025 = 4 410 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 3 % av prisbasbeloppet (2025 = 1 764 kronor) vid varje pantsättning.

Förutom årsavgifterna tillkommer en obligatorisk avgift för bredband om 660kr per år

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 273 565	4 252 409	4 150 606	3 459 245
Resultat efter fin. poster	-334 743	105 326	148 220	-591 011
Soliditet (%)	55	55	55	54
Yttre fond	936 715	794 730	652 745	804 233
Taxeringsvärde	104 855 000	103 563 000	103 563 000	103 563 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 435	1 435	1 435	1 148
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	67,1	74,8	75,4	73,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 069	13 294	13 519	13 744
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 545	11 744	11 943	12 142
Sparande / kvm totalyta, kr	96	267	287	104
Elkostnad / kvm totalyta, kr	107	109	115	168
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	206	204	187	169
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	82	78	59	53
Energikostnad / kvm totalyta, kr	395	391	360	390
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,09	3,02	2,81	1,32
Räntekänslighet (%)	9,10	9,26	9,42	11,98

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Verksamhetsårets resultat utgör ett underskott, vilket i huvudsak beror på oväntade kostnader som har uppkommit till följd av flera isolerade vattenskador i fastigheten under året. Utredningar har visat att dessa skador utgör enskilda händelser utan strukturellt samband. För att förebygga framtida problem med vattenskador genomfördes en spolning av fastighetens stammar under våren/sommaren 2025.

Underskottet för verksamhetsåret bedöms vara tillfälligt och påverkar inte föreningens långsiktiga möjligheter att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Föreningens framtida ekonomiska åtaganden, vilka inkluderar tomträttsavgäld, räntor och amorteringar på föreningens lån, samt löpande underhåll enligt underhållsplanen, kommer att finansieras genom medlemsavgifterna.

Under 2026 bedöms avgifterna att täcka den höjda tomträttsavgälden samt räntor och amorteringar, och underhåll.

För åren 2027 och framåt har styrelsen bedömt att avgifterna sannolikt behöver höjas marginellt för att säkerställa en långsiktig finansiering av de framtida ekonomiska åtagandena.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	36 142 009	-	-	36 142 009
Upplåtelseavgifter	1 968 182	-	-	1 968 182
Fond, yttre underhåll	794 730	-	141 985	936 715
Balanserat resultat	-1 297 310	105 326	-141 985	-1 333 969
Årets resultat	105 326	-105 326	-334 743	-334 743
Eget kapital	37 712 937	0	-334 743	37 378 194

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 333 969
Årets resultat	-334 743
Totalt	-1 668 712

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	141 985
Att från yttre fond i anspråk ta	-11 691
Balanseras i ny räkning	-1 799 006
	-1 668 712

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 273 561	4 252 409
Övriga rörelseintäkter	3	472 883	7 070
Summa rörelseintäkter		4 746 444	4 259 479
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-3 255 076	-2 398 837
Övriga externa kostnader	8	-238 741	-215 322
Personalkostnader	9	-114 018	-112 356
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-564 200	-566 247
Övriga rörelsekostnader		-28 806	0
Summa rörelsekostnader		-4 200 841	-3 292 762
RÖRELSERESULTAT		545 603	966 717
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 759	37 103
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-903 105	-898 494
Summa finansiella poster		-880 346	-861 391
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-334 743	105 326
ÅRETS RESULTAT		-334 743	105 326

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	65 234 867	65 730 239
Maskiner och inventarier	12	229 542	298 370
Summa materiella anläggningstillgångar		65 464 409	66 028 609
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		65 467 909	66 032 109
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		32 106	54 015
Övriga fordringar	14	28 504	29 682
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	289 994	289 647
Summa kortfristiga fordringar		350 604	373 344
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 564 257	1 660 549
Summa kassa och bank		1 564 257	1 660 549
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 914 861	2 033 893
SUMMA TILLGÅNGAR		67 382 771	68 066 002

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 110 191	38 110 191
Fond för yttre underhåll		936 715	794 730
Summa bundet eget kapital		39 046 906	38 904 921
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 333 969	-1 297 310
Årets resultat		-334 743	105 326
Summa fritt eget kapital		-1 668 712	-1 191 984
SUMMA EGET KAPITAL		37 378 194	37 712 937
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	14 462 500	4 575 000
Övriga långfristiga skulder		94 800	94 800
Summa långfristiga skulder		14 557 300	4 669 800
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	14 550 000	24 937 500
Leverantörsskulder		219 498	131 006
Skatteskulder		27 010	20 951
Övriga kortfristiga skulder		87 899	45 183
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	562 870	548 625
Summa kortfristiga skulder		15 447 277	25 683 265
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 382 771	68 066 002

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	545 603	966 717
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	564 200	566 247
	1 109 803	1 532 964
Erhållen ränta	22 759	37 103
Erlagd ränta	-903 656	-906 340
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	228 906	663 727
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	17 360	-89 240
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	157 443	-22 652
Kassaflöde från den löpande verksamheten	403 709	551 835
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-500 000	-500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-96 291	51 835
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 660 549	1 608 714
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 564 257	1 660 549

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Droskhästen 17 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,65 %
Maskiner och inventarier	10,00 %
Installationer	10,00 - 20,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 121 200	3 121 200
Hysesintäkter, bostäder	91 536	91 538
Hysesintäkter, lokaler	789 766	765 360
Bredband och TV	66 000	66 000
Övriga intäkter	102 586	100 865
Pant- och överlåtelseavgifter	102 473	107 446
Summa	4 273 561	4 252 409

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Intäkter från vidarefakturerering	8 050	7 070
Försäkringsersättning	328 435	0
Återvunnen moms	136 398	0
Summa	472 883	7 070

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Kostnader som vidarefakturerats	8 050	7 070
Fastighetsskötsel	65 988	54 763
Städning	60 413	44 748
Besiktning och service	65 043	76 371
Trädgårdsarbete	4 667	14 542
Övrigt	0	7 966
Summa	204 161	205 461

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparation och underhåll bostäder	205 477	76 617
Reparation och underhåll hissar	16 679	6 279
Reparation och underhåll övrigt	2 436	364
Reparation och underhåll lokaler	26 066	960
Reparation och underhåll gemensamma utrymmen	162 553	31 212
Reparation och underhåll installationer	12 705	46 383
Försäkringsskador	336 693	99 698
Summa	762 609	261 514

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	269 313	273 139
Uppvärmning	518 340	511 545
Vatten	205 088	196 905
Sophämtning	141 226	169 651
Summa	1 133 967	1 151 240

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	75 910	72 354
Självrisker	174 900	0
Tomträttsavgälder	616 150	432 300
Bredband och TV	61 358	72 397
Fastighetsskatt	226 021	203 571
Summa	1 154 339	780 622

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	6 807	598
Övriga förvaltningskostnader	36 141	29 948
Juridiska kostnader	8 400	3 446
Revisionsarvoden	21 818	22 229
Styrelse- och medlemsmöten	9 867	9 987
Ekonomisk förvaltning	150 074	143 503
Serviceavgift Brf-organisation	5 634	5 611
Summa	238 741	215 322

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	85 998	85 495
Sociala avgifter	27 020	26 861
Övriga personalkostnader	1 000	0
Summa	114 018	112 356

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	903 105	898 494
Summa	903 105	898 494

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	76 210 637	76 210 637
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	76 210 637	76 210 637
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-10 480 398	-9 985 026
Årets avskrivning	-495 372	-495 372
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 975 770	-10 480 398
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	65 234 867	65 730 239
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	38 677 000	31 385 000
Taxeringsvärde mark	66 178 000	72 178 000
Summa	104 855 000	103 563 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	629 275	629 275
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	629 275	629 275
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-330 905	-260 030
Årets avskrivning	-68 828	-70 875
Utgående ackumulerad avskrivning	-399 733	-330 905
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	229 542	298 370

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats SBC	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	28 394	25 384
Skattefordringar	50	0
Övriga fordringar	60	4 298
Summa	28 504	29 682

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 782	31 767
Försäkringspremier	63 413	58 251
Bredband och TV	20 643	19 626
Räntor	0	5 380
Tomträtt	164 800	150 450
Förvaltning	24 356	24 173
Summa	289 994	289 647

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-02-28	2,37 %	9 700 000	9 800 000
SEB	2027-09-28	2,63 %	10 162 500	10 312 500
SEB	2026-09-28	2,59 %	4 575 000	4 700 000
SEB	2028-09-28	2,83 %	4 575 000	4 700 000
Summa			29 012 500	29 512 500
Varav kortfristig del			14 550 000	24 937 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 512 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 341	0
Städning	18 606	3 823
El	24 929	29 476
Uppvärmning	67 981	66 239
Revision	20 000	20 000
Utgiftsräntor	25 603	31 534
Vatten	35 381	32 265
Uppl kostn renhållningsavg	22 416	27 323
Förutbetalda avgifter/hyror	339 613	337 965
Summa	562 870	548 625

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	35 500 000	35 500 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen kommer under 2026 att hitta en lösning för kunna möta fastighetsnära insamling av plast, papper, metall och glas. Ska vara genomfört 2026-12-31 2027 kommer ett nytt redovisnings regelverk som används i Sverige för årsredovisningar K2 att ersättas av K3. Föreningen kommer att utreda effekten för vår förening under året

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-21.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.
Stockholm

Arvid Bergendal
Styrelseledamot

Dan Eric Ulfsson Ericson
Ordförande

Erik Olov Nordéus
Styrelseledamot

Jens Malmkvist
Styrelseledamot

Martin Hallberg
Styrelseledamot

Per Martinsson
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Håkan Werell
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.04.2026 11:43

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 22.04.2026 08:05

DOCUMENT ID:

Hk4EHJITbe

ENVELOPE ID:

SyQ4B1IpZI-Hk4EHJITbe

DOCUMENT NAME:

Brf Droskhästen 17, 769606-3101 - Årsredovisning 2025
-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

1454334471a30356145b0d50d1d5e87b0ddf2ab6ce0fd6
f42a61379f3112ea958e5a098b524c87a7107633563c76
44841d2eae22e73aa123fcd08805e8a5c650

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER MARTINSSON perbrian60@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 10:48 22.04.2026 10:44	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.16
2. ERIK NORDÉUS erik.nordeus@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 12:55 22.04.2026 12:52	eID Low	Swedish BankID IP: 178.16.213.74
3. Martin Hallberg martinhallbergsweden@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 13:10 22.04.2026 13:10	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.41
4. ARVID BERGENDAL arvidbergendal@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 13:13 22.04.2026 09:39	eID Low	Swedish BankID IP: 178.16.213.88
5. DAN ERIC ULFSSON ERICSON dan@bazooka.se	 Signed Authenticated	22.04.2026 13:55 22.04.2026 13:52	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.83.99
6. JENS MALMKVIST jens.v.malmkvist@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 11:28 23.04.2026 11:27	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.75
7. HÅKAN WERELL hakan@werells.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 11:43 23.04.2026 11:40	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.172.96

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Droskhästen 17

Org. nr 769606-3101

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Droskhästen 17 för år 2025.

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om

årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Droskhästen 17 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Tumba den 23 april 2026

Håkan Werell

Auktoriserad revisor