

Årsredovisning 2025

Brf Vulcanusgatan 13

769630-7359



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Vulcanusgatan 13

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 2016-07-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2021-06-17 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Stockholm Loket 29	2015	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2006.

Föreningen har 1 hyreslägenheter och 24 bostadsrätter om totalt 1 047 kvm och 6 lokaler om 86 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 057 kvm.

Styrelsens sammansättning

Kristina Thornander	Ordförande
Carl Nils Petter Mostberg	Styrelseledamot
Cornelis Rosengren	Styrelseledamot
Frida Maria Lovisa Stolt	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Rävisor AB Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-28.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-14. Ny styrelse.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2006** ● Vattenradiatorer och värmestammar utbyta
Stambyte
Installation och utrustning i värmeundercentral
EI-installationer i och till fastigheten utbyta i sin helhet. Jordade installationer i lägenheterna.
Puts av fasad
- 2016** ● OVK
Iordningsställt för sophantering på framsidan
- 2019** ● Stamspolning badrum/kök
- 2020** ● Energideklaration
- 2021** ● Renovering av takfrisar, byte av vindskiveplåt i koppar
Åtgärd vattensamling framför huset
- 2022** ● OVK - Översyn ventilation samt nödvändiga åtgärder
Ommålning smidesräcken
Radonmätning
Sanering samt återställning av isolerad vattenskada i våtutrymme
Fönster och balkongdörrar renoverats och målats plan 5
- 2023** ● Service av tvätt och torkmaskiner i tvättstuga.
Cykelställ installerade på fram och bakgård
Utlledning av överskottsvärme i pannrum genomförd
- 2024** ● Utbytt torktummlare
Reparation och service av vattenpump
Åtgärdat sprucket avloppsrör i källare
- 2025** ● Nytt bläck till port
Brandsläckare och brandvarnare utbyta på vinden
Stamspolning källare

Planerade underhåll

- 2026** ● Utökad sophantering enl. SVOA krav inför 2027

Avtal med leverantörer

Bredband	Bahnhof
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Hiss service	Motum AB
Service o underhåll maskiner tvättstuga	Electrolux AB
Teknisk förvaltning	Nabo
Trappstädning	Smart Förvaltning Sverige AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året uppläts en av föreningens hyresrätter med bostadsrätt, varvid ett reverslån till den tidigare fastighetsägaren löstes. Ett av föreningens lån hos Stadshypotek förföll och omförhandlades med en ny löptid om två år. Under året erhöles inget bygglovsbesked avseende ombyggnation av vinden som avyttrades under 2024.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-06-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Styrelsen har under året sagt upp tidigare avtal med D R S Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB samt LFH Fastigheter och tecknat nytt avtal med Nabo avseende teknisk förvaltning och fastighetsjour.

Ett antal hyresgäster av lokaler i källaren har sagts upp under 2025 för att frigöra yta för de förråd som ska flyttas från vinden till källaren.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 31 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 36 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 036 242	1 033 303	976 354	873 084
Resultat efter fin. poster	-749 245	-922 071	-637 256	-928 519
Soliditet (%)	85	81	81	81
Yttre fond	192 834	137 834	82 187	164 519
Taxeringsvärde	56 637 000	55 647 000	55 647 000	55 647 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	777	856	779	672
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,1	73,7	70,6	68,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 996	12 528	12 528	12 528
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 549	10 549	10 549	10 549
Sparande / kvm totalyta, kr	-18	-182	88	-23
Elkostnad / kvm totalyta, kr	37	27	30	36
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	164	172	160	147
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	48	42	55	24
Energikostnad / kvm totalyta, kr	248	242	245	206
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,40	2,29	2,22	1,20
Räntekänslighet (%)	14,14	14,63	16,08	18,64

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.

Uppllysning vid förlust

Engångskostnader och avskrivningar

Föreningens avskrivningar är 730 000 kronor och räntekostnaderna för året är cirka 270 000 kronor. Båda dessa poster har en direkt påverkan på årets resultat.

Tillsammans överstiger dessa poster det negativa resultatet för året.

Avskrivningar påverkar dock inte likviditeten. Föreningens vind har sålts och vid ett positivt besked om bygglov, som skickades in i januari 2025, kommer nytt kapital att tillföras föreningen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	61 069 639	-	3 444 939	64 514 578
Upplåtelseavgifter	22 797 940	-	-	22 797 940
Fond, yttre underhåll	137 834	-	55 000	192 834
Balanserat resultat	-8 431 408	-922 071	-55 000	-9 408 480
Årets resultat	-922 071	922 071	-749 245	-749 245
Eget kapital	74 651 933	0	2 695 695	77 347 628

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 408 480
Årets resultat	-749 245
Totalt	-10 157 724

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	271 333
Balanseras i ny räkning	-10 429 057
	-10 157 724

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	1 036 242	1 033 303
Övriga rörelseintäkter	3	4	546
Summa rörelseintäkter		1 036 246	1 033 849
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-579 421	-628 674
Övriga externa kostnader	8	-99 588	-250 734
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-730 116	-730 116
Summa rörelsekostnader		-1 409 125	-1 609 524
RÖRELSERESULTAT		-372 879	-575 675
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 853	6 099
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-381 219	-352 496
Summa finansiella poster		-376 366	-346 397
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-749 245	-922 071
ÅRETS RESULTAT		-749 245	-922 071

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	87 414 319	88 144 435
Summa materiella anläggningstillgångar		87 414 319	88 144 435
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		87 414 319	88 144 435
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		19 575	12 663
Övriga fordringar	12	3 283 625	3 283 318
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	50 034	40 748
Summa kortfristiga fordringar		3 353 234	3 336 729
Kassa och bank			
Kassa och bank		406 482	452 706
Summa kassa och bank		406 482	452 706
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 759 717	3 789 435
SUMMA TILLGÅNGAR		91 174 036	91 933 870

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		87 312 518	83 867 579
Fond för yttre underhåll		192 834	137 834
Summa bundet eget kapital		87 505 352	84 005 413
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 408 480	-8 431 408
Årets resultat		-749 245	-922 071
Summa fritt eget kapital		-10 157 724	-9 353 480
SUMMA EGET KAPITAL		77 347 628	74 651 933
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	6 463 180	6 463 180
Övriga långfristiga skulder		2 316 425	5 761 364
Summa långfristiga skulder		8 779 605	12 224 544
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	4 686 820	4 686 820
Leverantörsskulder		37 003	80 519
Skatteskulder		89 982	90 237
Övriga kortfristiga skulder		38 809	28 758
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	194 189	171 059
Summa kortfristiga skulder		5 046 803	5 057 393
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 174 036	91 933 870

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-372 879	-575 675
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	730 116	730 116
	357 237	154 441
Erhållen ränta	4 747	6 099
Erlagd ränta	-381 566	-351 123
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-19 582	-190 582
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 399	-3 283 114
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-10 243	71 847
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-46 224	-3 401 849
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	3 444 939	3 456 000
Amortering av lån	-3 444 939	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	3 456 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-46 224	54 151
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	452 706	398 555
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	406 482	452 706

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vulcanusgatan 13 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, kabel-tv, vatten och värme.

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	1,30 %
---------	--------

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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	736 116	710 128
Hysesintäkter, bostäder	174 640	179 862
Hysesintäkter, lokaler	53 427	68 673
Kabel-TV/Bredband	56 860	56 860
Övriga intäkter	15 199	17 780
Summa	1 036 242	1 033 303

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	4	1
Övriga intäkter	0	545
Summa	4	546

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	33 755	33 631
Städning	32 664	37 684
Besiktning och service	2 515	6 287
Trädgårdsarbete	1 003	1 199
Summa	69 937	78 801

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostäder VVS	0	102 466
Tvättstuga	6 636	16 671
Trapphus/port/entr	0	4 913
Dörrar och lås/porttele	1 762	230
VA	26 095	0
Värme	20 250	5 643
Ventilation	23 750	0
Hissar	7 288	0
Summa	85 781	129 923

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	20 750	23 015
Kabel-TV	7 724	7 641
Bredband	56 928	56 981
Fastighetsskatt	42 762	47 220
Summa	128 164	134 857

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	559	32 485
Övriga förvaltningskostnader	51 597	155 663
Juridiska kostnader	1 031	0
Revisionsarvoden	11 113	11 113
Ekonomisk förvaltning	35 288	33 660
Konsultkostnader	0	17 813
Summa	99 588	250 734

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader	111 622	95 004
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	268 117	255 858
Övriga räntekostnader	1 480	1 634
Summa	381 219	352 496

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	97 082 601	97 082 601
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	97 082 601	97 082 601
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 938 166	-8 208 050
Årets avskrivning	-730 116	-730 116
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 668 282	-8 938 166
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	87 414 319	88 144 435
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>40 920 038</i>	<i>40 920 038</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 637 000	24 647 000
Taxeringsvärde mark	29 000 000	31 000 000
Summa	56 637 000	55 647 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	425	118
Övriga fordringar	3 283 200	3 283 200
Summa	3 283 625	3 283 318

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 938	6 923
Fastighetsskötsel	8 121	1 923
Försäkringspremier	7 026	6 694
Kabel-TV	1 935	1 940
Bredband	4 744	4 744
Förvaltning	20 164	18 524
Inkomsträntor	106	0
Summa	50 034	40 748

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-09-01	1,12 %	3 963 180	3 963 180
Stadshypotek	2026-06-01	3,86 %	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek	2025-03-03	3,54 %	586 820	586 820
Stadshypotek	2027-12-01	3,01 %	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	2025-03-03	3,34 %	1 100 000	1 100 000
Stadshypotek	2026-12-01	2,70 %	1 000 000	1 000 000
Summa			11 150 000	11 150 000
Varav kortfristig del			4 686 820	4 686 820

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 150 000 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 323	7 353
El	3 278	2 773
Uppvärmning	21 477	22 601
Utgiftsräntor	17 683	18 030
Vatten	12 606	11 228
Förutbetalda avgifter/hyror	130 822	109 074
Summa	194 189	171 059

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	12 000 000	12 000 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen följer fortsatt ärendet avseende bygglov för ombyggnation av vinden. Styrelsen avser under 2026 att utvärdera möjligheten att återinvestera delar av intäkterna från vindförsäljningen i fastigheten. Återinvesteringen kommer att omfatta åtgärder avseende tak, hiss (byte eller renovering) samt åtgärder kopplade till fastighetens sophantering i enlighet med krav från Stockholm Vatten och Avfall. Ett antal lån till kreditinstitut ska omförhandlas under 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-09.

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

Stockholm

Carl Nils Petter Mostberg
Styrelseledamot

Cornelis Rosengren
Styrelseledamot

Frida Maria Lovisa Stolt
Styrelseledamot

Kristina Thornander
Ordförande

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

Rävisor AB
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.03.2026 20:04

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 11.03.2026 16:49

DOCUMENT ID:

H1m4Myzk9Ze

ENVELOPE ID:

SyVfkzkcZe-H1m4Myzk9Ze

DOCUMENT NAME:

Brf Vulcanusgatan 13, 769630-7359 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

b189b4ab7da52a9c8d5da44469e582142b88ba0e4f44fd3bde2135bc9619c9c0905ef035a4c1edb2557431742615bef9edb11c070d12c4ef17c56e154265a004

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. Märta Kristina P Thornander tthornander@hotmail.com	 Signed Authenticated	11.03.2026 19:06 11.03.2026 18:53	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.144.224
2. CARL NILS PETTER MOS TBERG carl.mostberg@gmail.com	 Signed Authenticated	11.03.2026 20:04 11.03.2026 20:04	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.137.219
3. Frida Maria Lovisa Stolt frida@stolt.se	 Signed Authenticated	12.03.2026 19:36 11.03.2026 21:21	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.137.219
4. CORNELIS ROSENGREN cornelis.rosengren@gmail.com	 Signed Authenticated	18.03.2026 18:32 18.03.2026 18:32	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.221.31
5. Clas Ingemar Sverker Andersson info@ravisor.se	 Signed Authenticated	18.03.2026 20:04 18.03.2026 20:04	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.207.32

* 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

⚙️ 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 Vulcanusgatan 13,
769630-7359**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Vulcanusgatan 13** 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 för 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 på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi 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 ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Vulcanusgatan 13**, 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 bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm

Rävisor AB
Sverker Andersson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.03.2026 20:05

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 11.03.2026 16:49

DOCUMENT ID:

HJBMkGkqZe

ENVELOPE ID:

B1g4zJG19bl-HJBMkGkqZe

DOCUMENT NAME:

RB Vulcanusgatan 13.pdf

2 pages

SHA-512:

0fc3fdce235ca63ae83d3a9e3759e5d551ba78d8d50d92
dc804197e4055cd4b8120f03a0f7d17f5298988864f1a0
7643e20c8f9f738b034b74c4576c09883f77

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Clas Ingemar Sverker Andersson	Signed	18.03.2026 20:05	eID	Swedish BankID
info@ravisor.se	Authenticated	18.03.2026 20:04	Low	IP: 188.149.207.32

* 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