

Brf Droskhästen 8

Org.nr: 716409-9009

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Styrelsen för Brf Droskhästen 8, organisationsnummer 716409-9009, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), en så kallad äkta bostadsförening.

Grundfakta om föreningen

Föreningen äger fastigheten Droskhästen 8 i Stockholm, omfattande Folkungagatan 61 och Östgötagatan 33. Fastigheten byggdes 1912. Föreningen bildades 1986 och fick tillgång till fastigheten 2011. Det är således en ung förening i ett gammalt hus, vilket återspeglas i såväl lånebild som arbetet som görs i styrelsen och med underhåll av huset. Marken innehas med äganderätt.

Förtroendefunktioner

Styrelsen ser ut som nedan efter ordinarie föreningsstämma 2025-06-04.

Föreningen har under året haft 10 protokollförda styrelsemöten (inklusive konstituerande möte). Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelse

Ordförande	Stein Janni
Kassör	Lisa Nilsson
Ledamot	Helena Collert
Ledamot	Rikard Rosell
Ledamot	Axel Trädgårdh
Suppleant	Marie Elisabeth Axelsson

Valberedning

Emelie Persson

Revisor

Auktoriserad revisor	Elias Haraldsson
	MOORE Allegretto AB

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet består av 29 bostadsrättslägenheter samt 7 hyreslokaler. Den totala boytan är 2 588 kvm och lokalytan 785 kvm. Enligt taxeringsbeskedet är den totala ytan 3 373 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Förvaltning

Föreningen har avtal med Motiv Förvaltning AB om ekonomisk förvaltning (Motiv Ekonomi AB) och teknisk förvaltning (Motiv Teknikförvaltning AB).

Förändringar lokaler

Marys tobak flyttade ut ur sin lokal under 2025. Lokalen övertogs i slutet på 2025 av en ny hyresgäst som ska öppna en Italiensk kaffe- och vinbar.

Ekonomi

Styrelsen arbetar utifrån en fastlagd policy som kortfattat innebär att huset ska bära sina egna driftskostnader, använda egen kassa för renoveringar och underhåll, amortera löpande (fn. ca 1,8% årligen), göra tilläggsamorteringar när kassan klarar det och på sikt sänka lånen i föreningen samtidigt som vi tar hand om fastigheten på ett långsiktigt och hållbart sätt.

Intäkter - avvikande:

Föreningen har under året, tillsammans med ekonomisk förvaltare, begärt tillbaka momspengar från Skatteverket, efter en dom mot Skatteverket som kom 2024. Det har stärkt föreningens kassa med strax under 2 675 000 kr under 2025. Det innebär också att budget har kunnat göras om framåt, då föreningen kan tillgodoräkna sig en högre schablon än tidigare i moms.

Avskrivningar – avvikande:

En långdragen tvist med tidigare hyresgäster (lokaler) i huset reglerades ekonomiskt 2023 efter en dom, som gav föreningen rätt i alla delar i Hovrätten. Kostnaderna för tvisten, som i huvudsak handlat om juridik och olika former av besiktningar och inspektioner, skrivs av årligen om ca 205 tkr. Detta kommer att fortsätta fram till 2026, dock skrevs merparten av resterande av 2025, det som återstår är marginellt. Därefter är det fullt reglerat även i vår bokföring.

Intäkter – lokaler och avgifter:

Med mål att huset fullt ut ska täcka sina löpande drifts- och underhållskostnader återspeglas i ökade intäkter i huset. På såväl lokaler som avgifterna. Lokalhyrorna har löpande anpassats och är idag marknadsmässiga, ett arbete som tagit tid då många avtal löpt under flera år. Avgifterna har höjts under de senaste tre åren markant, utifrån en fastlagd plan. För att möta de reella driftskostnaderna. Idag höjs avgiften, för såväl uthyrda lokaler som BRF-avgiften, endast med index per januari varje år (fn. 1%). Inga övriga avgiftshöjningar är planerade.

Kassa och likvida medel:

Föreningens kassa är god, vid årets ingång 6 mkr, utöver det månatligt rullande intäkterna för drift. Föreningen har en beviljad checkkredit om 500 tkr som ej nyttjats under året. Föreningen avyttrade en vindsyta 2023 samt fick återbetald moms från Skatteverket under 2025, vilket stärkt kassan och kommer att användas för viktiga investeringar i huset (se "Planer för 2026), samt tilläggsamortering preliminärt under 2027 och 2029.

Inga pågående tvister i huset.

Styrelsens kommentar till årets resultat

Årets resultat återspeglar det arbete som föreningen under många år lagt ner på att strukturera och förändra det ekonomiska utgångsläget. Föreningen har idag en god kassa, och kan lägga fokus på att ansvarsfullt planera och ta hand om fastighetens underhålls- och långsiktiga driftbehov. Vårt rörelseresultat är helt i linje med budget, årets resultat efter avskrivningar är negativt och kommer att fortsätta vara det under flera år, då huset varit eftersatt i såväl administration som underhåll. Vi arbetar idag utifrån att våra tillgängliga medel ska täcka våra omkostnader och att avsättningar ska göras för att kunna följa den underhållsplan som finns. Att inga nya lån ska upptas för drift eller insatser i huset som kan förutses. Samtidigt ska vi amortera på de befintliga lån vi har. Det långsiktiga målet är att huset ska vara välmående, ekonomiskt hållbart och ha en stabil ekonomi som också ger en betydligt lägre belåningsgrad per kvm. Vi arbetar idag utifrån en budget som sträcker sig detaljerat fem år fram i tiden, och en grövare som tar hänsyn till målsättningarna med lägre belåning och rätt investeringar i huset, vid rätt tidpunkter som löper ytterligare tio år. Den uppdateras årligen, med förändringar som sker. I dagsläget handlar det mycket om ökade driftskostnader som följd av konjunkturen med bland annat väsentligt ökade uppvärmningskostnader och nya, betydligt högre, räntelägen än vad huset haft sedan föreningen tog över det 2011.

Med den uppbyggda kassa vi har idag (drygt 6 mkr) kommer vi nu att göra det sista stora underhållsarbetet i huset. En takomläggning under hösten 2026, restaurering av fasaden, upprustning av trapphus Östgötagatan 33, mindre kosmetiska underhåll och fönsterrenovering i hela fastigheten ut mot gatan under 2027. Takomläggningen och fasadrestaureringen görs i enlighet med fastighetens karaktär och tidstypiskt. Tidigare upprustning av soprum samt ändringar i styrenheter i fjärrvärmesystemet ger den ekonomiska lättnad som vi haft som mål och under året ser vi hur insatser på att minska kostnaden i föreningen återspeglas i resultatet.

Ombyggnad och underhåll

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Renoveringsår	1996
Elstigare byttes	1996
Installation av fjärrvärme	2001
Byte av stående stammar, modernisering av kök, renovering av samtliga våtutrymmen	2008
Målning av fönster	2008
Renovering av balkonger mot gatan	2012
Installering av tryckstegringspump	2012
Snörasskydd mot Östgötagatan	2012
Larm i källare	2012
Renovering, isolering och exteriör målning av fönster mot gatan	2013
Fuktsanering och ombyggnad av takterrasser efter skyfall	2014
Renovering av innergårdar, bullerdämpande åtgärder i restaurang Stora & Goa AB, arbete med ansvarsfrågan för inträffade vattenskador.	2015
Renovering av hiss. Nya balkonger mot innergården. Omfattande vattenskador efter skyfall där terrassentrepnaden från 2014 visar sig vara felaktigt utförd.	2016
Renovering av elledningar och armaturer i trappuppgångar	2017
Ombyggnad av 13 st murade balkonger mot innergård samt 2 st takterrasser.	2018
Byte av liggande stammar i källare	2018
Renovering av fönster mot gården	2019
Ny elcentral installerad i källaren för samtliga lägenheter och lokalhyresgäster	2020
Byte av de sista gamla rören i källaren	2020
ordningställande av trapphusen efter att ny elcentral installerats	2021
Flera lokaler har anpassats eller byggts om	2021
Badrumsrenovering hos hyresgäst Mikkeller	2023
Nytt Torkskåp till tvättstuga	2023
Nytt styrsystem i undercentral för fjärrvärme	2024
Nya källarförråd för hyreslokalerna	2024
Ny sophanteringslösning	2025
Ny DUC (DatorUnderCentral) och andra mindre komponenter för undercentralen	2025

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningen har under året erhållit återbetalning av moms från Skatteverket om totalt ca 2,5–3,1 mkr, vilket väsentligt stärkt föreningens likviditet och möjliggjort framtida investeringar utan behov av ny upplåning.
- Styrelsen har fastställt en uppdaterad budget inklusive plan för större underhållsåtgärder såsom tak- och fasadrenovering samt upprustning av trapphus.
- Arbetet med att förbereda takrenovering har intensifierats under året, inklusive offertarbete, förhandling med entreprenörer samt beslut om planerad byggstart under 2026.
- Ny sophanteringslösning har implementerats i syfte att effektivisera drift och möta kommande regelkrav, inklusive omstrukturering av soprum och hantering av hyresgästers användning.
- Portrenovering och förbättringar av gemensamma utrymmen har genomförts, inklusive beslut kring nyckel- och låssystem samt mindre investeringar i fastighetens funktionalitet.
- Stamspolning har genomförts enligt plan.
- Uthyrning av nybyggda källarförråd har initierats och genererar löpande intäkter.
- Hyresgästen Marys Tobak har sagts upp enligt tidigare beslut och lokalen har under året varit föremål för omställning, inklusive arbete med att kontraktera ny hyresgäst.
- Förberedelser för ny hyresgäst i lokalen har genomförts, inklusive avtalssignering och planerad ombyggnation inför ny verksamhet.
- Fortsatt arbete med hyresgäster och lokaler har bedrivits, inklusive förrådsfrågor, brandskyddsfrågor samt dialoger kring hyresnivåer och nyttjande av gemensamma ytor.
- Föreningen har fortsatt arbetet med att minska driftkostnader, bland annat genom åtgärder kopplade till sophantering, värmesystem samt genomgång av leverantörsavtal.

Planer för 2026

- Takrenovering i enlighet med underhållsplan. Tidstypisk.
- Fasadrestaurering (punktinsatser) – genomförs i samband med takrenovering (höst).
- Upprustning av trapphus Östgötagatan 33 (målning, inklädnad av kablage, armaturer etc.) vintern 2026.
- Översyn och eventuell upprustning av fastighetsgemensam tvättstuga höst 2026.
- Ny näringsidkare (Italiensk kaffe- och vinbar) öppnar våren 2026 på Folkungagatan.

Medlemsinformation

39 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 2 överlåtelse skett.

2 medlemmar har utträtt ur föreningen.

2 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 39

29 bostadsrätter

39 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	4 521	4 189	3 812	2 402
Rörelseresultat tkr	1 076	601	1 327	-648
Resultat efter finansiella poster, tkr	242	- 646	680	- 1 134
Balansomslutning tkr	104 338	102 175	101 625	101 554
Soliditet ¹ , %	59	58	56	55
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	736	610	523	444
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	41	36	29	46
Skuldsättning / kvm	12 328	12 537	12 759	12 982
Sparande / kvm	403	117	507	-31
Räntekänslighet	21.6	26.5	31.5	38
Energikostnad / kvm	259	275	244	225

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	75 457 850	11 417 992	3 534 279	- 30 889 993	- 646 059	58 874 069
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			400 200	-400 200		0
Balanseras i ny räkning				- 646 059	646 059	0
Justering av ingående balanser				2 532 147		2 532 147
Årets resultat					242 126	242 126
Belopp vid årets utgång	75 457 850	11 417 992	3 934 479	- 29 404 105	242 126	61 648 342

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 29 404 105
Årets resultat	242 126
Totalt	- 29 161 979

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	410 400
Balanseras i ny räkning	- 29 572 379
Totalt	- 29 161 979

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	4 520 944	4 188 826
Övriga rörelseintäkter	3	77 170	172 243
Summa rörelseintäkter		4 598 114	4 361 069

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	4	-1 916 900	-2 023 843
Administration och förvaltning	5	-456 069	-558 602
Personalkostnader	6	-148 176	-137 991
Avskrivningar	7	-1 000 781	-1 039 594
Summa rörelsekostnader		-3 521 926	-3 760 030

RÖRELSERESULTAT

1 076 188 **601 039**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	234 540	26 641
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 068 602	-1 273 739
Summa finansiella poster		-834 062	-1 247 098

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

242 126 **-646 059**

RESULTAT FÖRE SKATT

242 126 **-646 059**

ÅRETS RESULTAT

242 126 **-646 059**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	90 458 339	91 451 396
Inventarier, verktyg och installationer	11	65 196	38 875
Pågående nyanläggningar	12	7 540 804	7 744 878
Summa materiella anläggningstillgångar		98 064 339	99 235 149
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		98 064 339	99 235 149
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		64 804	7 749
Övriga fordringar		2 692 477	7 349
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		75 594	74 522
Summa kortfristiga fordringar		2 832 875	89 620
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 440 386	2 850 078
Summa kassa och bank		3 440 386	2 850 078
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 273 261	2 939 698
SUMMA TILLGÅNGAR		104 337 600	102 174 847

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		86 875 842	86 875 842
Fond för yttre underhåll		3 934 479	3 534 279
Summa bundet eget kapital		90 810 321	90 410 121
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-29 404 105	-30 889 993
Årets resultat		242 126	-646 059
Summa fritt eget kapital		-29 161 979	-31 536 052
SUMMA EGET KAPITAL		61 648 342	58 874 069
Långfristiga skulder			
	13		
Övriga skulder	14	477 700	434 338
Summa långfristiga skulder		477 700	434 338
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	41 103 000	41 853 000
Förskott från kunder		3 370	3 370
Leverantörsskulder		207 847	138 327
Skatteskulder		46 082	12 098
Övriga skulder		154 826	212 066
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	696 433	647 579
Summa kortfristiga skulder		42 211 558	42 866 440
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		104 337 600	102 174 847

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 076 188	601 039
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 000 781	1 039 594
Summa	2 076 969	1 640 633
Erhållen ränta	234 540	26 641
Erlagd ränta	-1 068 602	-1 273 739
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 242 907	393 535
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-2 743 254	0
Minskning av rörelsefordringar	0	811 578
Minskning av rörelseskulder	0	-884 665
Ökning av rörelseskulder	95 118	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 405 229	320 448
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Pågående nyanläggningar	0	-778 994
Avskrivning förbättringsutgift	204 074	204 074
Förbättringsutgifter	0	-62 767
Installationer	-34 045	-43 194
Kassaflöde från investeringsverksamheten	170 029	-680 881
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning lån	-750 000	-750 000
Medlemsinsats	0	1 666 863
Upplåtelseavgift	0	1 163 237
Justering balanserat resultat	2 532 147	0
Förändring erlagd deposition	43 362	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 825 509	2 080 100
Årets kassaflöde	590 309	1 719 667
Likvida medel vid årets början	2 850 077	1 130 410
Likvida medel vid årets slut	3 440 386	2 850 077

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Rättelse av fel

Efter dom i Högsta Förvaltningsdomstolen har föreningens momsberäkning av ingående moms ändrats till att vara omsättningsbaserad i stället för ytbaserad. Då föreningen justerat tidigare år är ingående balanser rättade enligt nedan.

Balanserat resultat 2.532.147 kr

Intäktsredovisning

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter. Avgifter och hyror redovisas över den perioden dessa avser.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	100 år
Ombyggnad snörasskydd	10 år
Byggnadsinventarier, tryckstegspump	10 år
Gårdsrenovering	50 år
Ombyggnad, terass	10 år
Hiss	30 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för föreningen utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Not 2. Nettoomsättning	2025	2024
Årsavgifter		
Bostäder	1 904 113	1 578 200
Hyresintäkter		
Lokaler	2 594 991	2 587 434
Hyresbortfall	0	891
	2 594 991	2 588 325
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 270	18 722
Övriga ersättningar från bostadsrättshavare och hyresgäster	13 570	3 579
	21 840	22 301
Totalt nettoomsättning	4 520 944	4 188 826

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2025	2024
Övriga rörelseintäkter		
Erhållna bidrag	870	0
Försäkringsersättningar	0	97 793
Övriga ersättningar och intäkter	76 300	74 450
	77 170	172 243
Totalt övriga rörelseintäkter	77 170	172 243

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2025	2024
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	89 584	77 103
Uppvärmning	593 330	653 351
Vatten och avlopp	191 349	196 290
Sophämtning/grovsopor/återvinning	93 954	119 426
	968 217	1 046 171
Funktionell anläggningsservice		
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	5 849	45 806
Hissbesiktning	4 264	4 964
Grundavtal el och larm	2 420	31 023
Brandskydd	7 963	24 203
Övrig funktionell anläggningsservice	16 222	53 581
	36 719	159 577
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	50 948	51 685
Fastighetsstäd	66 961	90 863
Trädgårdsskötsel	14 167	42 896
Övriga köpta tjänster	28 748	30 705
	160 824	216 149
Distribuerade servicetjänster		
Övriga distribuerade servicetjänster	7 304	7 304
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	68 324	68 811
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	267 996	221 270
Övriga driftkostnader	17 075	0
	353 395	290 081
Underhåll		
Portar och lås	76 900	0
Vatten och avlopp	67 501	5 326
	144 401	5 326
Reparation och underhåll		
Reparation och underhåll	0	13 606
Tak	4 450	39 368
Fönster	3 189	15 475
Portar och lås	12 900	4 048
Hiss	4 770	18 332
Tvättstuga	8 074	3 684
Gemensamma utrymmen	153 175	75 348
Bostäder	7 756	0
Lokaler	34 043	2 761
El	7 272	3 239
Uppvärmning	2 692	64 332
Ventilation	2 631	13 047
Gård/trädgård	4 730	0
Vattenskada	0	23 745
Material	362	21 950
Övrigt reparation och underhåll	0	298
	246 042	299 234
Totalt operativ drift och underhåll	1 916 900	2 023 843

Not 5. Administration och förvaltning	2025	2024
Styrelsen		
Föreningsstämma	11 649	30 930
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	62 478	75 100
Revision		
Revisionsarvode	23 398	44 568
Försäkringar och övriga riskkostnader		
Försäkringsskador	0	24 150
Övriga kostnader		
Konsultarvode	257 858	345 721
Bankkostnader	7 919	7 622
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 188	13 835
Övriga kostnader	83 578	16 676
	358 543	383 854
Totalt administration och förvaltning	456 069	558 602

Not 6. Personalkostnader	2025	2024
Styrelsen		
Styrelsearvode	114 600	105 000
Sociala kostnader	33 576	32 991
	148 176	137 991
Totalt personalkostnader	148 176	137 991

Not 7. Avskrivningar	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader och markanläggningar	993 057	1 035 275
Inventarier och installationer	7 724	4 319
	1 000 781	1 039 594
Totalt avskrivningar	1 000 781	1 039 594

Not 8. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025	2024
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränta från bank och avräkningskonto	109 431	26 265
Skattefria ränteintäkter	125 109	376
	234 540	26 641
Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	234 540	26 641

Not 9. Räntekostnader och liknande resultatposter	2025	2024
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 068 919	1 266 721
Övriga finansiella kostnader	-317	7 018
	1 068 602	1 273 739
Totalt räntekostnader och liknande resultatposter	1 068 602	1 273 739

Not 10. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	65 989 472	65 827 387
Anskaffningsvärde mark	50 471 376	50 471 376
Inköp	0	62 767
Förbättringsutgifter tidigare år	0	99 318
Utgående anskaffningsvärden	116 460 848	116 460 848
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 25 009 452	- 23 974 176
Årets avskrivningar	- 993 057	- 1 035 276
Utgående avskrivningar	-26 002 509	-25 009 452
Utgående redovisat värde	90 458 339	91 451 396
<i>Varav</i>		
Byggnader	39 986 963	40 980 020
Mark	50 471 376	50 471 376
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	53 600 000	44 200 000
Taxeringsvärde mark	83 200 000	89 200 000
	136 800 000	133 400 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	115 000 000	116 000 000
Lokaler	21 800 000	17 400 000
	136 800 000	133 400 000

Not 11. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	178 155	134 961
Inköp	34 045	43 194
Utgående anskaffningsvärden	212 200	178 155
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 139 280	- 134 961
Årets avskrivningar	- 7 724	- 4 319
Utgående avskrivningar	- 147 004	- 139 280
Utgående redovisat värde	65 196	38 875

Not 12. Pågående nyanläggningar	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	8 348 632	7 569 638
Inköp	0	778 994
Utgående anskaffningsvärden	8 348 632	8 348 632
Akkumulerade nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	- 603 754	- 399 680
Årets nedskrivningar	- 204 074	- 204 074
Utgående nedskrivningar	-807 828	-603 754
Utgående redovisat värde	7 540 804	7 744 878

Not 13. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	43 855 000	41 500 000
Summa:	43 855 000	41 500 000

Not 14. Övriga skulder	2025-12-31	2024-12-31
Hysesdepositioner	477 700	434 338
Summa	477 700	434 338

Not 15. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Nordea	2026-02-22	2,480 %	7 400 000	7 400 000
Nordea	2026-03-17	2,410 %	8 000 000	8 000 000
Nordea	2026-03-19	2,346 %	8 120 000	8 120 000
Nordea	2026-11-11	2,349 %	7 583 000	8 333 000
Nordea	2026-10-15	2,349 %	10 000 000	10 000 000
Kf del			-41 103 000	-41 853 000
Summa skulder till kreditinstitut			0	0
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-41 103 000	-41 853 000
			-41 103 000	-41 853 000

Föreningens lån är av långsiktig karaktär.

Not 16. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	111 496	97 705
Förutbetalda avgifter och hyror	385 531	358 975
Övriga upplupna kostnader	178 906	170 399
Upplupen revisionskostnad	20 500	20 500
Summa	696 433	647 579

Not 17. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Se Planer för 2026 i Förvaltningsberättelsen.

Underskrifter

den _____ / _____ 2026

Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-21

Stein Janni
Ordförande

Lisa Nilsson

Helena Collert

Rikard Rosell

Axel Trädgårdh

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

MOORE Allegretto AB
Elias Haraldsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Droskhästen 8

Org.nr 716409-9009

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Droskhästen 8 för räkenskapsåret 2025.

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

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Droskhästen 8 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm enligt digital signering

Moore Allegretto AB

Elias Haraldsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.05.2026 20:59

SENT BY OWNER:

Elias Haraldsson · 27.05.2026 17:49

DOCUMENT ID:

BJecf54lzl

ENVELOPE ID:

BykqzqVIGg-BJecf54lzl

DOCUMENT NAME:

19081 Brf Droskhästen 8 250101-251231.pdf

3 pages

SHA-512:

d731add233e4bc716fb18617a571f16dca75ec7bc2e7f8
d902dd1ec6cfd4f0e2e5d5b69aac456fe80d793a66702b
53221c385dfcdbfedd472fcdc24206b503c9

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Elias Lars Magnus Harald sson	Signed	27.05.2026 20:59	eID	Swedish BankID (DOB: 1985/01/25)
elias.haraldsson@mooresweden.se	Authenticated	27.05.2026 20:58	Low	IP: 34.249.87.65

* 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