



Välkommen till årsredovisningen för Brf Gourmet

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. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande i föreningens hus, utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-05-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2025-02-13 och nuvarande stadgar registrerades 2025-03-19 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gångaren 23	2022	Stocholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2025.

Föreningen har 114 bostadsrätter om totalt 4432 kvm.

Styrelsens sammansättning

Per Gunnar Ångström	Ordförande
Ulrika Charlotta Kågström	Styrelseledamot
Richard Nyberg	Styrelseledamot

Firmateckning

Föreningen tecknas av styrelsen alternativt två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ivan Ticic Revisor Kvadrat Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-20.

Extra föreningsstämma hölls 2025-03-12. Föreningen behövde anta nya stadgar med anledning av justering av avgifter för överlåtelse och pantsättning för att motsvara den ekonomiska förvaltarens avgiftsnivå och därigenom undvika att föreningen belastas med kostnader vid dessa åtgärder.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Därutöver har föreningen haft medlemsmöten 28 april och 24 september.

Teknisk status

Föreningen har tagit fram en underhållsplan, med hjälp av den externa leverantören Sustend, i samband med registreringen av ekonomisk plan.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.

Avtal med leverantörer

Andrahands-uthyrning	GuestIT
Ekonomisk förvaltning	SBC
Hårdvara & mjukvara lås lloq	Samuelsson och Partner
Lokalvård	Asteri
Öppen fiber, TV grundutbud	Telia
Teknisk förvaltning	SBC

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i GA:16, med en andel på 50%.

Den gemensamma grundläggningen och byggnadskonstruktioner är inrättad i en gemensamhetsanläggning, GA:16, där föreningen och fastigheten Gångaren 13 har lika andelar (50% vardera).

Övrig verksamhetsinformation

Fastigheten:

Föreningen äger den tvådimensionella fastigheten Gångaren 23 sedan 2022-05-31, med adress Sankt Göransgatan 143F, 112 17 Stockholm. Fastigheten är belägen i Stadshagen, Kungsholmen i Stockholm.

Byggnadsår och ytor:

Föreningen har inga lokaler som hyrs ut till externa parter. Däremot äger och förvaltar föreningen gemensamma lokaler som föreningens medlemmar kan hyra vid behov; ett gemensamt kök, en lounge och en tvättlounge. Föreningen förfogar även över en takterrass.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under räkenskapsåret har byggrättens reversvärde skrivits upp från 115 miljoner kronor till 116 miljoner kronor.

Föreningen beslutade under året att ingå ett kreditfacilitetsavtal om 30 miljoner kronor med Gångaren 13 Holding AB. Kreditfaciliteten utbetalades i januari 2025 och återbetalades i sin helhet i samband med slutavräkningen.

Föreningen har under året haft kostnader hänförliga till byggentreprenaden samt till organisation och marknadsföring av bostadsrätterna. Styrelsen har löpande följt upp produktionskostnader och projektutvecklingskostnader.

I samband med registreringen av den ekonomiska planen ställde Gångaren 13 Holding AB ut en kostnadsgaranti som säkerställer föreningens slutliga anskaffningskostnad om 573 miljoner kronor. Den slutliga anskaffningskostnaden för föreningens hus var 28 november, på slutavräkningdagen 573 061 000 kronor, vilket överensstämmer med ekonomisk plan.

För att finansiera den slutliga anskaffningskostnaden slutplacerade föreningen sitt lån hos Danske Bank.

Efter slutavräkningen avser föreningens kostnader och intäkter endast den löpande förvaltningen.

I samband med slutavräkningen förvärvade Gångaren-koncernen de kvarvarande icke upplåtna lägenheterna, totalt 36 stycken. Bolaget ansvarar för dessa lägenheters månadsavgifter och driftkostnader fram till dess att respektive lägenhet överläts.

I samband med slutavräkning av Bostadsprojektet skulle Brf Gourmet betala slutlig köpeskillning till Gångaren Mark Holding AB för aktierna i Gourmet Mark AB, ägare av Gångaren 23. Då åtta lägenheter vid tidpunkten ännu inte tillträtts och slutbetalts av lägenhetsköpare uppstod ett behov för Brf Gourmet att kortfristigt finansiera ett belopp motsvarande slutlikvider och i förekommande fall kvarstående handpenning. Gångaren Mark Holding AB tillhandahöll därför Brf Gourmet ett lån om 34 403 000 kronor. Lånet är kortfristigt och löper utan ränta. Lånebeloppet utbetalades till Brf Gourmet i samband med slutavräkning i november 2025. Brf Gourmet återbetalar lånet genom amortering till Gångaren Mark Holding AB varje gång föreningen erhåller en slutlikvid eller kvarstående handpenning.

Övriga uppgifter

En ekonomisk plan registrerades hos Bolagsverket den 13 februari 2025. Därefter påbörjades upplåtelse av bostadsrätter.

Under året tecknades totalt 115 upplåtelseavtal, varav ett återtogs och därefter tecknades på nytt med ny köpare.

Föreningen erhöll inför bostädernas tillträden från 22 maj 2025 ett interimistiskt slutbevis. Skälet att det var interimistiskt är att Brf Gourmet är en del av ett större bygglov som omfattar både bostäder och kontor och att alla delar som bygglovet omfattar färdigställdes först i december 2025, inklusive radonmätning. Underlag för slutbesked sammanställs i skrivande stund och slutbesked väntas i månadsskiftet januari/februari 2026.

Per den 24 november 2025 var alla 114 lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Under året har föreningen vid tre tillfällen drabbats av stölder av belysningsarmatur i allmänna utrymmen. Samtliga incidenter har polisanmälts.

Medlemsinformation

Antalet bostadsrättsinnehavare var vid årets slut 114 stycken, varav 36 stycken ägs av samma bostadsrättsinnehavare; Fastighets AB Gångaren 13.

Vid årets slut hade 73 av föreningens 114 bostadsrätter tillträtts av boende och Fastighets AB Gångaren 13 hade därutöver tillträtt sina 36 lägenheter, vilket innebär att 109 lägenheter var tillträdde vid årets slut. De återstående 5 lägenheterna tillträds av boende mars-juni 2026.

Under året har två lägenheter överlåtits till nya bostadsrättsinnehavare.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 335 969	-	-	-	-
Resultat efter fin. poster	-3 911 410	-226 064	-3 682 704	-2 470 328	-
Soliditet (%)	86	-1,3	-2,1	1,2	-
Yttre fond	200 000	-	-	-	-
Taxeringsvärde	271 600	-	-	-	-
	000	-	-	-	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	528	-	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	71,6	-	-	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 999	-	-	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 999	-	-	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	-16	-	-	-	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	37	-	-	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	48	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	40	-	-	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	125	-	-	-	-
Räntekänslighet (%)	46,92	-	-	-	-

Nyckeltalen är inte jämförbara med en föreningen som är i gång, eftersom slutavräkning och inflyttning skett under 2025.

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 el, vatten och värme (totalt 159 752 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Framtida ekonomiska åtaganden kommer finansieras av föreningens avgifter och skulder till kreditinstitut.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	0	-	354 529 600	354 529 600
Ej inbetalda medlemsinsatser	0	-	-20 722 500	-20 722 500
Upplåtelseavgifter	0	-	160 920 400	160 920 400
Fond, yttre underhåll	0	-	200 000	200 000
Balanserat resultat	-6 153 032	6 153 032	-200 000	-200 000
Årets resultat	-226 064	226 064	-3 911 410	-3 911 410
Eget kapital	-6 379 096	6 379 096	490 816 090	490 816 090

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	0
Årets resultat	-3 911 410
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-200 000
Totalt	-4 111 410

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	0
Balanseras i ny räkning	-4 111 410

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	3 416 969	-1
Övriga rörelseintäkter	3	81 373	0
Summa rörelseintäkter		3 498 342	-1
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 079 755	0
Övriga externa kostnader	9	-309 316	-205 992
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 792 642	0
Summa rörelsekostnader		-6 181 713	-205 992
RÖRELSERESULTAT		-2 683 371	-205 992
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 375	148 687
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 233 414	-168 758
Summa finansiella poster		-1 228 039	-20 072
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 911 410	-226 064
ÅRETS RESULTAT		-3 911 410	-226 064

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	569 118 418	114 975 001
Pågående projekt	12	0	390 377 491
Summa materiella anläggningstillgångar		569 118 418	505 352 492
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		569 118 418	505 352 492
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20 203	0
Övriga fordringar	13	3 224 734	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	562 491	48 291
Summa kortfristiga fordringar		3 807 428	48 291
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	15	0	6 161
Summa kortfristiga placeringar		0	6 161
Kassa och bank			
Kassa och bank		-1 020	2 460 973
Summa kassa och bank		-1 020	2 460 973
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 806 408	2 515 425
SUMMA TILLGÅNGAR		572 924 826	507 867 918

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		494 727 500	0
Fond för yttre underhåll		200 000	0
Summa bundet eget kapital		494 927 500	0
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-200 000	-6 153 032
Årets resultat		-3 911 410	-226 064
Summa ansamlad förlust		-4 111 410	-6 379 096
SUMMA EGET KAPITAL		490 816 090	-6 379 096
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv		0	268 038 611
Skulder till kreditinstitut	16, 18	38 023 301	0
Övriga långfristiga skulder		0	195 000 000
Summa långfristiga skulder		38 023 301	463 038 611
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	19 587 759	0
Leverantörsskulder		143 278	19 712 355
Skatteskulder		1 870 400	784 001
Övriga kortfristiga skulder		21 754 742	1 700 002
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	729 257	29 012 045
Summa kortfristiga skulder		44 085 436	51 208 403
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		572 924 826	507 867 918

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 683 371	-205 992
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 792 642	0
Omklassificering	6 379 096	0
Övrigt	0	784 001
	7 488 367	578 009
Erhållen ränta	5 375	148 687
Erlagd ränta	-9 116 019	1 142 668
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 622 277	1 869 363
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 335 628	-2 326
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-18 828 122	29 642 252
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-21 786 027	31 509 289
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-67 558 568	-208 281 592
Avyttring av finansiella tillgångar	6 161	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-67 552 407	-208 281 592
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	494 727 500	0
Upptagna lån	57 611 060	0
Amortering av lån	-195 000 000	-30 310 189
Förändring av checkräkningskredit	-268 038 611	208 217 550
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	89 299 949	177 907 361
ÅRETS KASSAFLÖDE	-38 484	1 135 058
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 460 973	1 325 916
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 422 489	2 460 973

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gourmet är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett. I årsavgiften ingår kostnader för el, 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:

Stomme och grund	1,00 %
Yttertak	3,33 %
Fasader	2,50 %
Balkonger	2,50 %
Fönster	1,67 %
Stamledningar VA	2,00 %
Stamledningar Värme	1,25 %
Styr & övervakning	4,00 %
Ventilation	3,33 %
El	2,00 %
Hissar	2,86 %
Restpost	2,00 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	2 339 133	0
Hysesintäkter garage	747 748	0
Varmvatten, moms	28 884	0
Kyla moms	5 745	0
El, moms	98 426	0
Uppvärmning, moms	32 491	0
Tvättstugeavgifter	1 137	0
Gemensamhetslokal	5 700	0
Påminnelseavgift	420	0
Dröjsmålsränta	17 409	0
Pantsättningsavgift	77 616	0
Överlåtelseavgift	8 820	0
Andrahandsuthyrning	3 430	0
Vidarefakturerade kostnader	50 000	0
Öres- och kronutjämning	10	-1
Summa	3 416 969	-1

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	776	0
Försäkringsersättning	80 597	0
Summa	81 373	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel gård enl avtal	7 560	0
Städning enligt avtal	62 847	0
Garage/parkering	771 548	0
Serviceavtal	62 264	0
Förbrukningsmaterial	12 947	0
Summa	917 166	0

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	36 315	0
VVS	3 120	0
Elinstallationer	2 893	0
Hissar	-0	0
Garage/parkering	3 093	0
Summa	45 421	0

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Elinstallationer	129 463	0
Summa	129 463	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	165 590	0
Uppvärmning	192 807	0
Gas	20 753	0
Kyla	83 747	0
Vatten	176 670	0
Sophämtning/renhållning	173 421	0
Summa	812 988	0

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	166 534	0
Bredband	8 184	0
Summa	174 718	0

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 106	0
Inkassokostnader	1 036	240
Revisionsarvoden extern revisor	28 438	0
Förvaltningsarvode enl avtal	187 945	201 165
Överlåtelsekostnad	10 584	0
Pantsättningskostnad	77 616	0
Administration	2 591	4 586
Summa	309 316	205 992

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 233 295	149 514
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	19 244
Övriga räntekostnader	120	0
Summa	1 233 414	168 758

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	114 975 001	185 285 190
Omklassificeringar nedskrivning	0	-70 310 189
Omklassificerat från pågående projekt	457 936 059	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	572 911 060	114 975 001
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-3 792 642	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 792 642	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	569 118 418	114 975 001
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>130 158 736</i>	<i>114 975 001</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	158 600 000	0
Taxeringsvärde mark	113 000 000	0
Summa	271 600 000	0

NOT 12, PÅGÅENDE NYBYGGNATION

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	390 377 491	111 785 710
Årets investeringar	67 558 568	278 591 781
Omfört till Byggnad	-457 936 059	0
Summa pågående arbeten	0	390 377 491

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	784 038	0
Övriga kortfristiga fordringar	17 188	0
Transaktionskonto	1 368 133	0
Borgo räntekonto	1 055 375	0
Summa	3 224 734	0

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	344 186	48 291
Förutbet fast skötsel	4 156	0
Förutbet försäkr premier	86 138	0
Förutbet bredband	4 097	0
Upplupna intäkter	123 914	0
Summa	562 491	48 291

NOT 15, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfr.placeringar	0	6 161
Summa	0	6 161

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Danske Bank	2028-12-29	2,92 %	19 203 686	0
Danske Bank	2027-12-30	2,77 %	19 203 687	0
Danske Bank	2026-12-30	2,77 %	19 203 687	0
Summa			57 611 060	0
Varav kortfristig del			19 587 759	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 54 730 520 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
Upplupna kostnader	9 592	0
Uppl kostn el	34 205	0
Uppl kostnad Värme	47 711	0
Uppl kostnad Extern revisor	20 000	0
Uppl kostn räntor	167 096	0
Uppl kostn vatten	48 044	0
Uppl kostnad Sophämtning	51 802	0
Uppl ränta bokslut	0	8 049 700
Förutbet hyror/avgifter	312 931	0
Övriga uppl kostn och förutb int	37 876	20 962 345
Summa	729 257	29 012 045

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	57 611 060	56 847 050

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-06.

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

Stockholm kommun

Per Gunnar Ångström
Ordförande

Ulrika Charlotta Kågström
Ledamot

Richard Nyberg
Ledamot

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

Kvadrat Revision AB
Ivan Ticic
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.03.2026 11:29

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 09.03.2026 12:03

DOCUMENT ID:

SyBgFXhFWI

ENVELOPE ID:

HJEltQ3tWg-SyBgFXhFWI

DOCUMENT NAME:

Brf Gourmet, 769640-0188 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf

19 pages

SHA-512:

92d889340255618a90762b18be9eec0f417e4af16d1d5e
919dbbbd4c613e62eb53aea6ad0e86ac6796ba744388b
435263cd670d77e20a8da13899065e322b0c8

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. Richard Nyberg richard.nyberg@fastighet suppdrag.se	 Signed Authenticated	09.03.2026 12:48 09.03.2026 12:47	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.81.245
2. ULRIKA CHARLOTTA KÅG STRÖM ulrika.kagstrom@electrolu x.com	 Signed Authenticated	09.03.2026 16:06 09.03.2026 12:18	eID Low	Swedish BankID IP: 32.112.178.26
3. Per Gunnar Ångström per.angstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	11.03.2026 11:11 09.03.2026 15:46	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.220.161
4. Ivan Tivic ivan.tivic@kvadratrevisio n.se	 Signed Authenticated	11.03.2026 11:29 11.03.2026 11:21	eID Low	Swedish BankID IP: 213.112.224.127

* 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