

Årsredovisning

för

BRF Pepparkakshuset

Org.nr. 769627-3379

Räkenskapsåret

2025-01-01 – 2025-12-31

Styrelsen upprättar följande årsredovisning

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter av årsredovisning	10

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK), om inte något annat anges.

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 registrerades hos Bolagsverket 2013-12-13

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

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sundbyberg Råsten 6 som byggdes 1891 och har värdeår 2015.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 528 kvm varav 528 kvm utgör lägenhetsyta. Tomtytan är 386 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa. Försäkringsförmedlare är Leif Bolander & Co AB.

Styrelsens sammansättning ser ut enligt följande:

Mikael Kristiansson - Ordförande

Pernilla Alkell - Sekreterare

Raquel Issa - Ledamot

Emelie Andersson - Ledamot

Nima Khodabandeh Shastan - Kassör

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

Till intern revisor har föreningen utsett Linn Melzén

Under 2025 har föreningen haft två protokollfört styrelsemöte. Övriga avstämningar och möten har genomförts via e-post eller WhatsApp. Inga väsentliga beslut som krävde protokollföring har behövts fattas under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I februari 2025 genomfördes en godkänd OVK-besiktning av huset.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 10 medlemmar i föreningen. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns 11 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	379 117	375 167	374 067	360 513
Resultat efter finansiella poster	-138 486	-174 456	-160 250	-157 103
Soliditet (%)	86,92	86,88	86,88	86,97
Lägenhetsyta, kvm	528	528	528	528
Årsavgift per kvm lägenhetsyta	641	634	626	604
Lån per kvm lägenhetsyta	8 465	8 489	8 496	8 505
Sparande per kvm lägenhetsyta	471	393	402	333
Årsavgifternas andel av total rörelseintäk (%)	89	89	88	88
Energikostnad per kvm	243	229	203	190

Kommentar till flerårsöversikt

I årets resultat efter finansiella poster ingår en årlig avskrivning på 188 976 kr avseende byggnad.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomsättning

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Yttre reparationsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	31 329 000	28 000	-936 745	-174 456	30 245 798
Balanseras i ny räkning	0	14 000	-188 456	174 456	0
Årets resultat	0	0	0	-138 486	-138 486
Belopp vid årets utgång	31 329 000	42 000	-1 125 201	-138 486	30 107 312

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 125 202
Årets resultat	-138 486
Summa	-1 263 688

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond till yttre underhåll	14 000
Balanseras i ny räkning	-1 277 688
Summa	-1 263 688

Resultaträkning

Resultaträkning	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseresultat			
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	379 117	375 167
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		379 117	375 167
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-166 412	-148 922
Övriga externa kostnader		-18 915	-5 279
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-188 972	-188 976
Summa rörelsekostnader		-374 299	-343 176
Rörelseresultat		4 818	31 991
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 278	5 241
Räntekostnader och liknande resultatposter		-145 582	-211 688
Summa finansiella poster		-143 304	-206 447
Resultat efter finansiella poster		-138 486	-174 456
Resultat före skatt		-138 486	-174 456
Årets resultat		-138 486	-174 456

Balansräkning

Balansräkning Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	34 376 269	34 565 241
Summa materiella anläggningstillgångar		34 376 269	34 565 241
Summa anläggningstillgångar		34 376 269	34 565 241
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	28 476
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 929	12 641
Summa kortfristiga fordringar		12 929	41 117
Kassa och bank			
Kassa och bank		248 643	207 603
Summa kassa och bank		248 643	207 603
Summa omsättningstillgångar		261 571	248 720
SUMMA TILLGÅNGAR		34 637 840	34 813 961

Balansräkning

Balansräkning Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 329 000	31 329 000
Yttre Reparationsfond		42 000	28 000
Summa bundet eget kapital		31 371 000	31 357 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 125 202	-936 745
Årets resultat		-138 486	-174 456
Summa fritt eget kapital		-1 263 688	-1 111 202
Summa eget kapital		30 107 312	30 245 798
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5, 6	4 454 648	4 477 592
Summa långfristiga skulder		4 454 648	4 477 592
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		620	0
Övriga skulder		22 167	4 408
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		53 093	86 163
Summa kortfristiga skulder		75 880	90 571
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 637 840	34 813 961

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		4 818	31 991
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.			
Avskrivningar och nedskrivningar		188 972	188 976
Erhållen ränta		2 278	5 241
Erlagd ränta		-145 582	-211 688
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning kundfordringar		28 476	6 865
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-287	-624
Ökning/minskning leverantörsskulder		620	-13 872
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		-15 311	-6 985
Kassaflöde från den löpande verksamheten		63 984	-97
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		-22 944	-4 408
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-22 944	-4 408
Årets kassaflöde		41 040	-4 505
Likvida medel vid årets början		207 603	212 108
Likvida medel vid årets slut		248 643	207 603

Noter

Not 1 – Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Avskrivning

Avskrivningsprinciper

Typ av tillgång	Procent	År
Byggnader		
Byggnader	1 %	100 År

Not 2 – Nettoomsättning

	2025-12-31	2024-12-31
Hysesintäkter, parkeringsplatser	38 400	38 400
Årsavgifter, bostäder	338 658	334 762
Överlåtelse- och pantavgifter	2 058	2 006

Not 3 – Driftskostnader och planerade underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsel	11 107	9 992
Fjärrvärme	82 576	78 662
Vatten	34 673	32 176
Sophämtning	3 710	3 430
Fastighetsförsäkring	18 571	17 636
Bredband	6 825	6 825
Underhåll gemensam parkering	8 950	0

Not 4 – Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 329 000	36 329 000
Utgående anskaffningsvärden	36 329 000	36 329 000
Ingående avskrivningar	-1 763 759	-1 574 783
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-188 972	-188 976
Utgående avskrivningar	-1 952 731	-1 763 759
Redovisat värde	34 376 269	34 565 241

Kommentar till specifikation av byggnader och mark

Taxeringsvärde Mark = 6 800 000

Taxeringsvärde Byggnad = 12 400 000

Not 5 – Långfristiga skulder

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	4 454 648	4 477 592

Kommentar till specifikation av långfristiga skulder

Lån med rörlig 3-månadersränta hos Swedbank

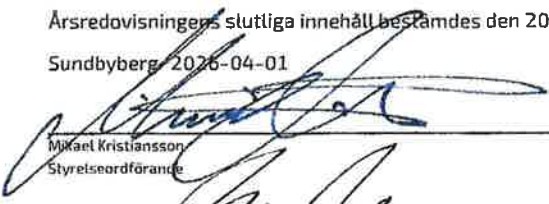
Not 6 – Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	20 750 000	20 750 000
Summa ställda säkerheter	20 750 000	20 750 000

Underskrifter av årsredovisning

Årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes den 2026-04-01.

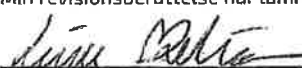
Sundbyberg 2026-04-01

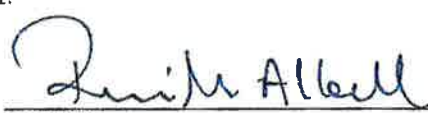

Mikael Kristiansson
Styrelseordförande


Raquel Issa
Styrelseledamot


Emelie Andersson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2026-04-01.


Linn Melzen
Revisor


Pernilla Alkell
Styrelseledamot


Nima Khodabandeh Shastan
Styrelseledamot


Anna Palmgren
Styrelseledamot



Revisionsberättelse

Jag har i egenskap av revisor granskat räkenskaperna för år 2025, enligt god redovisningssed.

Jag föreslår att styrelsen beviljas ansvarsfrihet under 2026

SINDBYRÖG 2026-04-01
Ort och datum

Linn Melzén
Internrevisor Linn Melzén