

Årsredovisning
för
Brf Guldfisken 7

769605-2740

2025

Redovisningen omfattar:	Sida
- Förvaltningsberättelse	1-3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5-6
- Kassaflödesanalys	7
- Bokslutskommentarer med noter	8-12

Förvaltningsberättelse 2025

Styrelsen för Brf Guldfisken 7, Linnégatan 17, Stockholm, redovisar här verksamheten för 2025. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjanderätt utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-01-21. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2001-09-13. Nya stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021. Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen innehar marken med äganderätt. Föreningen har sitt säte i Stockholm. Föreningen har en aktuell underhållsplan. Fastighetsbeteckningen är Guldfisken 7.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Marc Wigren	Ordförande
Pehr Allert	Ledamot
Joakim Larsson	Ledamot
Louise Wallgren	Suppleant

Revisor har varit Håkan Daniels.

Valberedning

Till valberedning omvaldes vid ordinarie föreningsstämman den 12 maj 2025 Ingrid Allert och Bodil Johansson.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 maj 2025. Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 7 protokollförda sammanträden under året.

Förvaltning

Den tekniska och kamerala förvaltningen sköts sedan januari 2012 av Hansson & Hööglund Fastighetsförvaltning AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2 (12)

Under året har följande åtgärder vidtagits:
OVK obligatorisk ventilationskontroll
Ventilationsombyggnad på entresolplan
Reparation av mangel
Underhållsmålning av trapphus
Utbyte av vissa rökgasfläktar till öppna spisar
Monterat bevattningssystem på gården
Lagt träplattor/trägolv i vissa källarkontor
Demontering av gammalt ventilationsrör i källaren
Gemensamt bredbandsavtal tecknat för installation under hösten 2026
Hissens nödtelefon har uppdaterats från 2-G till 4-G

Föreningen har under året erhållit en momsåterbetalning om 267 000 kr. Bakgrunden är en dom i Högsta förvaltningsdomstolen som tvingat Skatteverket att ändra praxis, vilket tillåter föreningen att använda en omsättningsbaserad metod för momsavdrag istället för ytmässig fördelning. Beloppet har bokförts som en övrig rörelseintäkt, vilket påverkar årets resultat positivt med en engångseffekt.

Det fördelaktiga metodbytet innebär att föreningens avdragsrätt för ingående moms på gemensamma kostnader ökar något vilket i sin tur medför att föreningens faktiska kostnader för t ex drift och underhåll även framgent blir ca 3,5 % lägre.

Medlemsinformation

Föreningens fastighet består av två lokaler och 47 medlemslägenheter. Föreningen hade vid årets början 72 medlemmar. Under året har 5 lägenheter överlåtit. 9 medlemmar har lämnat och 8 medlemmar har tillkommit. Vid årets slut fanns således 71 medlemmar i föreningen.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	650	636	565	527
Skuldsättning / kvm totalyta	3 498	3 498	4 154	4 154
Skuldsättning / kvm bostadsrättsyta	3 688	3 688	4 380	4 380
Resultat efter finansiella poster tkr	236	180	-217	-294
Soliditet (EK/Balansomslutning)	83%	83%	80%	80%
Nettoomsättning tkr	1 986	1 949	1 768	1 632
Sparande/kvm totalyta kr	372	298	125	-
Räntekänslighet (låneskuld/årsavgift)	6%	6%	8%	8%
Elkostnad/kvm totalyta	60	55	51	39
Värmekostnad/kvm totalyta	91	92	86	89
Vattenkostnad/kvm totalyta	42	38	29	26
Energikostnad/kvm totalyta	193	185	166	154
Årsavgift/total rörelseintäkt	63%	71%	69%	70%

Bostadsrättsyta 2 169 kvm

Lokalyta 118 kvm

Totalyta 2 287 kvm

Förändringar i eget kapital	2024-12-31	Disp av föreg		2025-12-31
		års resultat	övriga poster	
Insatser	36 783 046			36 783 046
Upplåtelseavgifter	21 649 025			21 649 025
Fond, yttre underhåll	2 048 403		334 938	2 383 341
Balanserat resultat	-20 318 407	180 059	-334 938	-20 473 286
Årets resultat	180 059	-180 059	236 235	236 235
Eget kapital	40 342 126	0	236 235	40 578 361

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 110 671 000 kr varav 71 527 000 kr avser mark.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Resultatdisposition/behandling av förlust

Förlust att behandla:

Balanserat resultat	-20 473 286
Årets resultat	236 235
	<hr/>
	-20 237 051

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Avsättes till yttre reparationsfond	332 013
Balanseras i ny räkning	-20 569 064
	<hr/>
	-20 237 051

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING	Not 1	2025	2024
Rörelseintäkter, lagerförändringar mm			
Nettoomsättning	Not 2	1 985 939	1 948 560
Övriga rörelseintäkter	Not 3	<u>268 678</u>	<u>1 620</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar mm		<u>2 254 617</u>	<u>1 950 180</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	Not 4	-1 221 869	-984 842
Styrelsearvode och sociala avgifter		-73 117	-71 252
Avskrivning av materiella tillgångar	Not 5,6	<u>-502 702</u>	<u>-502 702</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-1 797 688</u>	<u>-1 558 796</u>
<i>Rörelseresultat</i>		456 929	391 384
Finansiella poster			
Ränteintäkter		36 691	32 123
Räntekostnader		<u>-257 385</u>	<u>-243 448</u>
Summa finansiella poster		<u>-220 694</u>	<u>-211 325</u>
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		236 235	180 059
<i>Resultat före skatt</i>		236 235	180 059
ÅRETS RESULTAT		236 235	180 059

BALANSRÄKNING	Not 1	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	Not 5	46 376 055	46 850 924
Inventarier och installationer	Not 6	<u>166 993</u>	<u>194 826</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		46 543 048	47 045 750
Summa anläggningstillgångar		46 543 048	47 045 750
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		3 125	1 388
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	<u>50 221</u>	<u>23 435</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		53 346	24 823
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 8	<u>2 403 109</u>	<u>1 604 030</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		2 403 109	1 604 030
Summa omsättningstillgångar		2 456 455	1 628 853
SUMMA TILLGÅNGAR		<u><u>48 999 503</u></u>	<u><u>48 674 603</u></u>

BALANSRÄKNING	Not 1	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		36 783 046	36 783 046
Upplåtelseavgifter		21 649 025	21 649 025
Reparationsfond, yttre		<u>2 383 341</u>	<u>2 048 403</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		60 815 412	60 480 474
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-20 473 286	-20 318 407
Årets resultat		<u>236 235</u>	<u>180 059</u>
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-20 237 051	-20 138 348
Summa eget kapital		40 578 361	40 342 126
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	<u>8 000 000</u>	<u>8 000 000</u>
Summa långfristiga skulder		8 000 000	8 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		83 709	33 877
Skatteskulder		5 594	10 865
Övriga skulder		10 148	32 146
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	<u>321 691</u>	<u>255 589</u>
Summa kortfristiga skulder		421 142	332 477
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u><u>48 999 503</u></u>	<u><u>48 674 603</u></u>

Kassaflödesanalys	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	456 929	391 384
Erhållen ränta	36 691	32 123
Erlagd ränta	-257 385	-243 448
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	<u>502 702</u>	<u>502 702</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	738 937	682 761
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Förändring kortfristiga fordringar	-28 523	-516
Förändring kortfristiga skulder (exkl. eventuell kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	<u>88 665</u>	<u>-24 848</u>
	60 142	-25 364
Kassaflöde från den löpande verksamheten	799 079	657 397
Finansieringsverksamheten		
Amortering lån	<u>0</u>	<u>-1 500 000</u>
	0	-1 500 000
Årets kassaflöde	799 079	-842 603
Likvida medel vid årets början	1 604 030	2 446 633
Likvida medel vid årets slut	<u>2 403 109</u>	<u>1 604 030</u>
	799 079	-842 603

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag, K2, och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Avskrivningar sker linjärt.

Mark är ej föremål för avskrivning.

Avskrivningstid	Antal år
Byggnad	200
Lägenhetsbygge	200
Fastighetsförbättringar	30-200
Värmeanläggning	20
Stambyte	50
Sopsug	20
Nya förråd i källaren	200
Säkerhetsdörrar	40
Fiberinstallation	200
Värmepump	10

Not 2 Nettoomsättning	2025	2024
Årsavgifter	1 410 363	1 379 713
Garage, hyra	108 000	108 000
Lokal, hyra	420 891	414 384
Lokal, debiterad fastighetsskatt	46 685	46 463
	<u>1 985 939</u>	<u>1 948 560</u>

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV.

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2025	2024
Påminnelseavgifter	1 680	1 620
Momsåterbäring pga ändrad beräkningsmetod	266 998	0
	<u>268 678</u>	<u>1 620</u>

Not 4 Fastighetskostnader	2025	2024
Reparation och underhåll		
Gemensamma utrymmen	-77 273	-25 351
Hiss	-38 497	-10 875
Yttre	-13 360	-1 936
	<u>-129 130</u>	<u>-38 162</u>
Driftkostnader	2025	2024
El	-137 268	-124 864
Fjärrvärme	-207 343	-211 554
Vatten och avlopp	-95 681	-86 464
Förbrukningsmaterial	-1 787	-3 627
Städning	-72 586	-86 368
Renhållning	-38 583	-35 218
Hiss	-7 388	-7 487
Ventilation	-111 550	-2 918
Trädgård	-21 786	-12 623
Fastighetsförsäkring	-47 374	-43 920
Kabel-TV och bredband	-34 157	-33 968
Övrig fastighetskostnad	-6 738	-3 806
	<u>-782 241</u>	<u>-652 817</u>
Förvaltningskostnader	2025	2024
Förvaltningsarvode	-118 316	-119 124
Revisionsarvoden	-17 731	-17 936
Problemrelaterade kostnader boende	-7 485	-7 485
Bankavgifter	-4 115	-3 583
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-35 113	-22 665
	<u>-182 760</u>	<u>-170 793</u>
	2025	2024
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-127 738	-123 070
	<u>-127 738</u>	<u>-123 070</u>
Summa fastighetskostnader	-1 221 869	-984 842

Not 5 Byggnad och mark	2025	2024
Byggnad		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	40 828 595	40 828 595
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	40 828 595	40 828 595
Avskrivning		
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-8 525 581	-8 050 712
Årets avskrivning	-474 869	-474 869
<i>Utgående avskrivningar</i>	-9 000 450	-8 525 581
Mark		
<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>		
Vid årets början	14 547 910	14 547 910
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	14 547 910	14 547 910
Bokfört värde	46 376 055	46 850 924
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	39 144 000	33 034 000
Taxeringsvärde mark	71 527 000	78 612 000
	110 671 000	111 646 000
Not 6 Maskiner och inventarier	2025	2024
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	504 228	504 228
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	504 228	504 228
Avskrivning		
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-309 402	-281 569
Årets avskrivning enligt plan	-27 833	-27 833
<i>Utgående avskrivningar</i>	-337 235	-309 402
Bokfört värde	166 993	194 826

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2025		2024
Försäkringspremie		16 104		15 164
Ränteintäkt		26 084		0
Kabel-TV		8 033		8 271
		<u>50 221</u>		<u>23 435</u>
Not 8 Kassa och bank		2025		2024
Plusgiro		267 721		155 334
Sparkonto SBAB		2 135 388		1 448 696
		<u>2 403 109</u>		<u>1 604 030</u>
Not 9 Skulder till kreditinstitut		2025	Villkors- ändrings- dag	2024
Swedbank 2753015813	3,22%	3 500 000	25/1-27	3 500 000
Swedbank 2853511547	3,22%	4 500 000	25/1-27	4 500 000
		<u>8 000 000</u>		<u>8 000 000</u>
Avgår kortfristig del		0		0
Långfristig skuld		8 000 000		8 000 000
Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2025		2024
Förutbetalda hyror och avgifter		124 156		56 763
Styrelsearvode		58 800		57 300
Sociala avgifter		14 317		13 952
Värme		22 521		25 432
Ellevio, el		9 111		10 209
Vattenfall, el		8 869		9 979
Ränta Swedbank		42 664		42 664
SVOA, vatten och sophämtning		22 253		20 290
Beräknad revisionskostnad		19 000		19 000
		<u>321 691</u>		<u>255 589</u>

Bostadsrättsföreningen Guldfisken 7
Org nr 769605-2740

12 (12)

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2025	2024
Fastighetsinteckningar	17 300 000	17 300 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret
Inköp och montering av nytt passersystem.

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-03-27

Datum enligt digitala signaturer

Marc Wigren
Ordförande

Pehr Allert

Joakim Larsson

Revisionsberättelse har lämnats datum enligt digital signatur

Håkan Daniels
Revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.