

Brf Rostugnen

Org.nr: 716420-3411

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 20250101 - 20251231



Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Rostugnen, organisationsnummer 716420-3411, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen upplåter bostadsrätter i Bromma, Stockholms kommun på adresserna Tackjärnsvägen 12 och 14. Föreningen bildades 1993 och är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetens beteckning är Rostugnen 3. På fastigheten finns 2 bostadshus. Byggnaderna är uppförda 1989. Tomträttsavtalet gäller till 2049-04-01, och nuvarande tomträttsavgäld gäller till och med 2029-04-01.

Föreningen har 50 lägenheter med en sammanlagd yta på 3 780,5 kvm. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen bildar tillsammans med Brf Tackjärnet och Brf Udden Tackjärnsvägens Samfällighet. Föreningens andel av samfälligheten är 31,1%. Samfälligheten sköter gemensamma anläggningar, bl.a. värmecentral med bergvärme och sjövärme, vatten, ventilationscentraler, sophämtning och grovsopshus, parkering, grovtvättstuga, lekplats, gemensamhetslokal med bastu, kabel-TV och bredband.

Föreningens säte är i Bromma.

Föreningen disponerar tomten genom:

Tomträtt

Försäkring

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam, med kollektiv Bostadsrättsförsäkring.

STYRELSE

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning.

Till och med 2025-05-20:

Peter Lyth ledamot, ordförande

Tord Fredriksson ledamot, kassör

Carl Nellbring ledamot, vice ordförande

Sandra Gustavsson ledamot, sekreterare

Carsten Staub ledamot

Berndt Axelsson suppleant

Johan Blomgren suppleant

Kristina Carlstedt suppleant

Leif Lenman suppleant

Från och med 2025-05-20:

Peter Lyth ledamot, ordförande

Tord Fredriksson ledamot, kassör

Carsten Staub ledamot, vice ordförande

Carl Nellbring ledamot, sekreterare

Sandra Gustavsson ledamot

Berndt Axelsson suppleant

Johan Blomgren suppleant

Kristina Carlstedt suppleant

Leif Lenman suppleant

Revisorer till och med 2025-05-20:

Beatrice Fejde, Auktoriserad revisor
Åse Wiik Norberg, Föreningsrevisor
Sten Lundqvist, Revisorssuppleant

Revisorer från och med 2025-05-20:

Beatrice Fejde, Auktoriserad revisor
Åse Wiik Norberg, Föreningsrevisor
Sten Lundqvist, Revisorssuppleant

Valberedning

Valberedningen har bestått av Eva-Marie Engzell Montblanc och David Holm

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Tord Fredriksson, Carl Nellbring och Carsten Staub
Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.
Firmatecknare har varit Peter Lyth och Tord Fredriksson

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.
På stämman deltog 24 medlemmar.

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Tackjärnsvägen 12 och Tackjärnsvägen 14.

Fastighetsbeteckning: Rostugnen 3

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m ²
1 rok	1	42.5
2 rok	19	1 157.5
3 rok	12	895.5
4 rok	16	1 471
5 rok	2	214
Summa	50	3 780.5

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning - FRUBO AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Underhållsarbete på hissar med bland annat byte av buffertar och stillastående hiss i hus 14, Kostnad 18 200 kr.

- Total renovering av våra hissar inkluderande bl.a. nya växellösa hissmaskiner, nytt styrsystem, nya korgdörrmaskiner, nya kompletta bärbeslag på schakt dörrar, nya hisslinor och ny dörrupphängning. Total kostnad 1 816 400 kr fördelad med 1 512 000 kr under räkenskapsåret 2025 och 304 400 kr under kommande räkenskapsår. Den totala kostnaden är reglerad.

- Nytt lån på 1 500 000 kr via SEB för att täcka kostnader för hissrenoveringar.

- Två rosenhagtorn träd planterade utanför hus 12, inköp av rosenbågar, gatsten och betong till plantering mellan husen. Total kostnad 11 000 kr.

- Tvättrummen på plan 1 renoverade och målade. Förråd i hus 12 målat och inrett i syfte att nyttjas av arbetsgruppen. Arbeten utförda genom egna medlemmars försorg

- Dörrautomatik installerad i hus 14. Kostnad 34 625 kr bekostad av Stockholms Stadsförvaltning via bostadsanpassningsbidrag. Ansvaret för dörrautomatiken övertagen av Brf Rostugnen i syfte att möjliggöra användning av samtliga medlemmar.

- Fuktskada lgh 30 beroende på felaktig ventil till radiatorkrets. Kostnad 11 998 kr.

- Fuktskada lgh 31 reglerad via Folksam självrisk 28 600 kr.
Vattenskadan bedömdes bero på brister i spillvattenledning. Relining nu genomförd.

Medlemsinformation

73 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har fyra överlåtelse skett.

Fem medlemmar har utträtt ur föreningen.

Sju medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 75

50 bostadsrätter

75 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	2 645	2 642	2 422	2 268
Resultat efter finansiella poster, tkr	87	- 285	- 108	- 702
Soliditet, %	79	85	83	84
Balansomslutning, tkr	35 618	33 265	34 362	34 030
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	654	654	594	554
Skuldsättning / kvm	1 692	1 322	1 350	
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	1 692	1 322	1 350	
Sparande / kvm	140	73	87	
Räntekänslighet	3	2	2	
Energikostnad / kvm	93	38	82	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93	93	89	

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*.

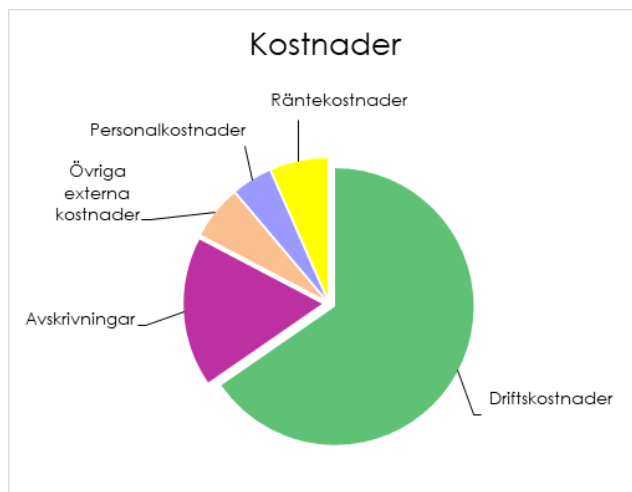
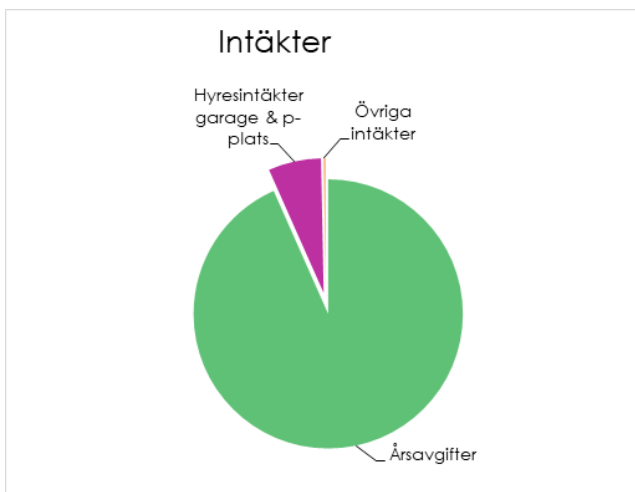
Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga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

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.



Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 103 516 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Förlags- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 749 998	29 700 000	16 500	3 482 096	- 8 506 729	- 284 522
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll				303 000	-303 000	
Balanseras i ny räkning					- 284 522	284 522
Årets resultat						87 179
Belopp vid årets utgång	3 749 998	29 700 000	16 500	3 785 096	- 9 094 251	87 179

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 9 094 251
Årets resultat	87 179
Totalt	- 9 007 072

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	309 000
Balanseras i ny räkning	- 9 316 072
Totalt	- 9 007 072

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	2 644 668	2 641 927
Övriga rörelseintäkter		3 395	5 336
Summa rörelseintäkter		2 648 063	2 647 263
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-1 673 965	-2 002 420
Övriga externa kostnader	3	-157 485	-135 838
Personalkostnader	4	-116 561	-119 540
Avskrivningar		-443 664	-443 664
Summa rörelsekostnader		-2 391 675	-2 701 462
RÖRELSERESULTAT		256 388	-54 199
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 540	121
Räntekostnader och liknande resultatposter		-182 749	-230 444
Summa finansiella poster		-169 209	-230 323
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		87 179	-284 522
RESULTAT FÖRE SKATT		87 179	-284 522
ÅRETS RESULTAT		87 179	-284 522

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	5	31 160 139	31 603 803
Pågående nyanläggningar	6	1 892 500	0
Summa materiella anläggningstillgångar		33 052 639	31 603 803
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		33 052 639	31 603 803
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		959	1 019
Övriga fordringar		2 573	2 505
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	610 405	655 339
Summa kortfristiga fordringar		613 937	658 863
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 951 096	1 002 487
Summa kassa och bank		1 951 096	1 002 487
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 565 033	1 661 350
SUMMA TILLGÅNGAR		35 617 672	33 265 153

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		33 466 498	33 466 498
Fond för yttre underhåll		3 785 096	3 482 096
Summa bundet eget kapital		37 251 594	36 948 594
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 094 251	-8 506 729
Årets resultat		87 179	-284 522
Summa fritt eget kapital		-9 007 072	-8 791 251
SUMMA EGET KAPITAL		28 244 522	28 157 343
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	6 395 977	4 999 493
Leverantörsskulder		764 310	-123 781
Skatteskulder		5 851	7 475
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	207 012	224 623
Summa kortfristiga skulder		7 373 150	5 107 810
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 617 672	33 265 153

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		256 388	-54 199
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		443 664	443 664
Summa		700 052	389 465
Erhållen ränta		13 540	121
Erlagd ränta		-182 749	-230 444
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		530 843	159 142
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning av rörelsefordringar		44 926	415 866
Minskning av rörelseskulder		868 857	-708 316
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 444 626	-133 308
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Pågående projekt, hissar		-1 892 500	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 892 500	
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av långfrista skulder		-103 516	-103 516
Upptagande av lån		1 500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 396 484	-103 516
Årets kassaflöde		948 610	-236 824
Likvida medel vid årets början		1 002 487	1 239 310
Likvida medel vid årets slut		1 951 097	1 002 487

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR) 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnad	100	1
Inventarier och maskiner	5	20
Balkongtak	10	10
Hissrenovering	5	20
Trädgårdsförbättring	10	10
Golvslipning	10	10
Avfallsbehållare	10	10
Dränering	5	20

Not 1. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 472 048	2 472 047
Hysesintäkter förråd	4 800	4 800
Hysesintäkter garage och p-platser	167 820	165 080
Totalt nettoomsättning	2 644 668	2 641 927

Not 2. Driftkostnader	2025	2024
Grundavtal hiss	6 967	6 696
Hissbesiktning	17 762	3 063
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	6 488	0
Grovsopor/återvinning	4 886	4 677
Fastighetsstäd	49 733	52 880
Fastighetsstäd extra	334	0
Teknisk förvaltning	11 169	8 887
Bevakningskostnader	22 560	21 675
Försäkring	102 634	91 448
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	82 752	78 240
Tomträttsavgälder	300 500	300 500
Samfällighetskostnader	962 711	1 158 551
Reparation och underhåll tak	0	50 379
Reparation och underhåll hiss	5 229	31 745
Reparation och underhåll tvättstuga	20 174	13 762
Reparation och underhåll hyreslägenheter	4 445	38 618
Reparation och underhåll uppvärmning	5 753	0
Reparation och underhåll VVS	29 698	4 469
Reparation och underhåll gård/trädgård	30 097	58 918
Reparation- och underhållsmaterial	7 286	4 543
Underhåll portar och lås	0	3 379
Reparation källare	0	3 000
Reparation markytor	0	49
Reparation balkonger/altaner	0	66 942
Reparation och underhåll	2 787	-1
Totalt driftkostnader	1 673 965	2 002 420

Not 3. Övriga externa kostnader	2025	2024
Föreningsstämma	521	0
Arvode ekonomisk förvaltning	94 200	88 788
Extra ekonomisk förvaltning	1 465	707
Revisionsarvode	33 850	33 825
Konsultarvode	3 244	0
Bankkostnader	4 902	5 180
Övriga administrativa kostnader	2 671	946
Föreningsomkostnader	10 542	303
Övriga kostnader	6 090	6 089
Totalt övriga externa kostnader	157 485	135 838

Not 4. Personalkostnader	2025	2024
Styrelsearvode	92 450	88 250
Sociala kostnader	17 499	18 066
Övriga arvoden och löner	6 000	12 000
Sociala kostnader	612	1 224
Totalt personalkostnader	116 561	119 540

Ersättning arvode 2024:

Styrelsearvode 88 250 kr

Ersättning fastighetsskötsel 12 000 kr

Not 5. Byggnader	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	43 115 988	43 115 988
Utgående anskaffningsvärden	43 115 988	43 115 988
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 11 512 185	- 11 068 521
Årets avskrivningar	- 443 664	- 443 664
Utgående avskrivningar	-11 955 849	-11 512 185
Utgående redovisat värde	31 160 139	31 603 803
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	64 000 000	53 000 000
	64 000 000	53 000 000

Föreningen betalar tomträttsavgäld till exploateringskontoret i Stockholm och har ingen egen mark.

Not 6. Pågående nyanläggningar	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	1 892 500	0
Utgående anskaffningsvärden	1 892 500	0
Utgående redovisat värde	1 892 500	0

Not 7. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Exploateringskontoret	75 125	75 125
Bostadsrätterna	5 480	6 090
Tackjärnsvägens Samfällighet	473 000	534 000
FRUBO AB	8 148	7 850
Söderberg & Partners	35 180	32 274
Upplupna inkomsträntor	13 472	0
Summa	610 405	655 339

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SHB 540 433	2026-03-03	3,2 %	4 295 977	4 399 493
SHB 540 434	2026-03-03	3,2 %	600 000	600 000
SHB 893 699	2026-03-02	3,2 %	1 500 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			6 395 977	4 999 493
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-6 395 977	-4 999 493
			0	0

Lån med slutbetalningsdag 2026 redovisas enligt god redovisningssed som kortfristig, men styrelsen har som avsikt att förlänga vid slutbetalningsdag

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 5 878 397 kr.

Not 9. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna utgiftsräntor	15 483	13 499
Förskottsbet avgift/hyra	185 705	198 962
Solnas Rena Ytor	5 825	5 550
Uppl arvode fastighetsskötare inkl soc.avgifter	0	6 612
Summa	207 013	224 623

Not 10. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	38 238 000	38 238 000
Summa:	38 238 000	38 238 000

Underskrifter

Bromma enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-16

Peter Lyth

Tord Fredriksson

Carl Nellbring

Sandra Gustavsson

Carsten Staub

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

Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor

Åse Wiik Norberg
Föreningsrevisor

Verifikat

Titel: Brf Rostugnen - årsredovisning 2025

ID: 667ab0e0-1954-11f1-8c90-fb4d89f9c238

Status: Signerat av alla

Skapat: 2026-03-06

Underskrifter

Brf Rostugnen
tord.j.fredriksson@gmail.com
Signerat: 2026-03-06 14:47 BankID TORD JOSEF FREDRIKSSON

Brf Rostugnen
familjenlyth@gmail.com
Signerat: 2026-03-08 15:45 BankID PETER TORSTEN LYTH

Brf Rostugnen
sandra.gustafsson27@gmail.com
Signerat: 2026-03-08 16:13 BankID SANDRA GUSTAFSSON

Sonera Revision AB
beatrice.fejde@sonora.se
Signerat: 2026-03-10 11:12 BankID Beatrice Fejde

Brf Rostugnen
carsten.staub@gmail.com
Signerat: 2026-03-08 08:20 BankID Carsten Staub

Brf Rostugnen
calle.nellbring@telia.com
Signerat: 2026-03-08 15:59 BankID CARL NELLBRING

Internrevisor
ase.wiik-norberg@postnord.com
Signerat: 2026-03-08 18:15 BankID ÅSE WIK NORBERG

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
fc37acd5-07dd-4240-8f8e-7dea6241d546.pdf	652.1 kB	d27f 7ee0 508e aa33 3fb1 5ef5 1afc ca78 c5fd 1cc0 3a94 dbab f53d fd52 62a5 16b2

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2026-03-06	13:06	Skapat Mattias Andersson, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2026-03-06	14:47	Signerat Brf Rostugnen Genomfört med: BankID av TORD JOSEF FREDRIKSSON. IP: 82.183.21.121
2026-03-08	08:20	Signerat Brf Rostugnen Genomfört med: BankID av Carsten Staub. IP: 82.183.33.81
2026-03-08	15:45	Signerat Brf Rostugnen Genomfört med: BankID av PETER TORSTEN LYTH. IP: 82.183.21.55

Händelser

2026-03-08	15:59	Signerat Brf Rostugnen Genomfört med: BankID av CARL NELLBRING. IP: 194.5.154.132
2026-03-08	16:13	Signerat Brf Rostugnen Genomfört med: BankID av SANDRA GUSTAFSSON. IP: 217.213.92.80
2026-03-08	18:15	Signerat Internrevisor Genomfört med: BankID av ÅSE WIK NORBERG. IP: 82.183.21.99
2026-03-10	11:12	Signerat Sonera Revision AB Genomfört med: BankID av Beatrice Fejde. IP: 4.225.162.148



Verifikat utfärdat av Svensk e-identitet AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.22