

Årsredovisning för  
**Brf Klädstreet 24**  
769614-4075

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

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-12
Underskrifter	13

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Klädstrecket 24, 769614-4075, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun..

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-06-29 och aktuella stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-07-03.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta förening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen förvaltar fastigheten:

Fastighetsbeteckning	Kommun	Nybyggnadsår	Värdeår
Klädstrecket 24	Stockholm	1929	1930

Föreningen förvärvade fastigheten 2011. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsytor

Byggnaden omfattar:

Objektstyp	Antal	Yta
Bosättsrätter	84	5 293
Hysesrätter	1	56
Lokaler	7	261
Övriga ytor (förråd m.m.)		251
<i>Total yta:</i>		<i>5861</i>

Föreningen upplåter även 2 parkeringsplatser, 19 garageplatser för bil och 2 för MC. 13 pendlarplatser



2016	Målning av plåttak. Installation av tidsenliga säkerhetsdörrar och postboxar i trapphus.
2015	Fönsterrenovering (utvändigt). Installation fiber. Trädgårdsrenovering med pergola och uteplats. Omdragning av elledningar (3-fas).
2014	Målning av trapphus.
2013	Trädgården får planteringar, örtagård och utemöbler.
2011	Renovering tvättstuga.
1995	Byte av VA-stammar och elstammar.

### **Planerat underhåll 2026**

Renovering av fönster och entréportar.  
Byte av gårdsbjälklag ovan gamla kolkällaren och garage.  
Lagning av infällda balkonger.  
OVK  
Fortsatt utredning för att förbättra ventilationen.  
Upphandling av ny operatör för löpande trädgårdsunderhåll.

Föreningen planerar att under slutet av första kvartalet 2026 uppta ett mindre lån för att finansiera delar av fönsterrenoveringen samt renovering av gårdsbjälklag.

### **Underhållsprognos 2027-2035**

År	Åtgärd
2027	Undersökning och ev. spolning/renovering av avloppsrör i bottenplatta
2029	Byte av två tvättmaskiner
2029	Målning och behandling av stengolv i trapphus
2030	Byte av fjärrvärmecentral och termostatventil radiator/element
2030	Byte av värmeledningar och radiatorer
2030	Byte av torkskåp
2032	Slamsugning brunnar samt stamspolning
2033	Byta dräneringspumpar
2034	Slipa och lacka entrépartier trä
2035	Byta stuprör
2035	Fasadställning
2035	Måla om entrépartier/glaspartier lägenheter

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under 2025 meddelade HFD en dom som innebär en förändrad praxis när det gäller bostadsrättsföreningars möjlighet till momsavdrag. Med anledning av detta valde föreningen att begära omprövning av inlämnade momsdeklarationer 2019-2025. Detta resulterade i att föreningen erhöll ett engångsbelopp på ca 260 000 kr som påverkar resultatet 2025.

Styrelsen har förberett för att fastighetsägarna skall få ansvaret för återvunnet hushållsavfall genom att upphandla kärl och ansökt om bygglov för etablering av sådan insamlingsplats.

Samtliga lägenhetsbalkonger har renoverats av Stockholms balkongservice. Nabo har projektlett arbetet.

Fönsterrenovering har upphandlats.

Styrelsen har hanterat vattenläckor i tre lägenheter orsakade av huvudstammen.

De lägenheter som ej kunde stamspolas vid det ordinarie tillfället på grund av olika fel och brister har åtgärdats. Arbetet har tagit tid och vid årsskiftet återstod fyra lägenheter att åtgärda. När dessa är åtgärdade skall spolning i dessa lägenheter genomföras.

En hyresgäst Anpassning har gjorts i form av installation av AC till studio lighthouse.

Styrelsen har fortsatt utreda hur ventilationen kan förbättras genom att träffa olika entreprenörer och undersöka medlemmarnas upplevda ventilation i lägenheterna.

Barnvagnsförrådet bredvid garageporten har sålts till lägenhetsinnehavaren av lgh. Som byggt om och införlivat ytan till befintlig lägenhet.

Föreningen har fått ny hemsida med mer innehåll, bättre funktioner och engelsk översättning till ett lägre pris än den tidigare.

### Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 4% fr.o.m. 2025-01-01.

### Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av SaveTime Ekonomikonsult AB.

### Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med Nabo Group AB.

### Medlemsinformation

Antalet Medlemmar vid räkenskapsårets början var 125. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar 5. Vid räkenskapsårets slut var antalet medlemmar i föreningen 127.

Under året har det skett 10 överlåtelser.

### Flerårsöversikt (kr)

	2025	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	4 303 813	4 096 414	4 053 721	3 727 479	3 617 193
Resultat efter finansiella poster	-4 725 602	-948 592	-604 134	-1 186 921	-3 967 659
Soliditet %	97	99	99	96	94
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	644	621	615	581	559
Energikostnad/kvm totalyta	277	279	249	251	237
Värmekostnad/kvm totalyta	202	214	187	175	179
El/kvm totalyta	37	32	35	53	37
Vatten/kvm totalyta	36	33	27	23	21
Sparande/kvm totalyta	85	69	171	204	95
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta*	0	0	0	0	0
Skuldsättning/kvm totalyta*	0	0	0	0	0
Ränta/kvm totalyta	0	0	0	0	0
Årsavgifternas andel av tot. rörelseintäkter (%)	74,2	78,8	68,3	78,6	77,9
Räntekänslighet (%) *	0	0	0	0	0
Bostadsrättsyta	5 293	5 275	5 275	5 078	5 078
Total yta	5 861	5 692	5 692	5 495	5 495

Bostadsrätts- och totalyta har ökat efter ombyggnad av vindar samt upplåtelse för utbyggnad.

\* Föreningen har i dagsläget inga lån och dämed inte heller några räntekostnader

## Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat är huvudsakligen hänförligt till omfattande planerat underhåll under året, främst balkongrenovering samt andra fastighetsrelaterade åtgärder enligt underhållsplanen.

Föreningen har en stark soliditet och är skudfri, vilket innebär att inga räntekostnader belastar resultatet. Underhållsåtgärderna har till största delen finansierats med egna medel samt resultatmässigt reglerats genom ianspråktagande av yttre underhållsfond.

Styrelsens bedömning är att föreningens ekonomi är stabil, med god likviditet och hög soliditet.

## Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upp, avgift</i>	<i>Yttre rep.fond</i>	<i>Bal. resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	141 022 968	22 507 981	4 668 351	-24 574 904	-948 592
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
Dispos. av föregående års resultat				-948 592	948 592
Avsättning yttre fond			1 807 000	-1 807 000	
lanspråk yttre fond			-733 177	733 177	
Årets resultat					-4 725 602
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>141 022 968</b>	<b>22 507 981</b>	<b>5 742 174</b>	<b>-26 597 319</b>	<b>-4 725 602</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
balanserat resultat	-26 597 319
årets resultat	-4 725 602
Totalt	-31 322 921
Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	100 000
lanspråkstagande av yttre underhållsfond	-4 799 518
balanseras i ny räkning	-26 623 403
	-31 322 921

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	4 303 813	4 096 414
Övriga rörelseintäkter		292 917	63 609
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>4 596 730</b>	<b>4 160 023</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-8 775 032	-4 631 560
Personalkostnader		-154 549	-150 607
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-663 286	-653 907
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 592 867</b>	<b>-5 436 074</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-4 996 137</b>	<b>-1 276 051</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		162 628	158 898
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		104 773	168 561
Räntekostnader och liknande resultatposter		3 134	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>270 535</b>	<b>327 459</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4 725 602</b>	<b>-948 592</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-4 725 602</b>	<b>-948 592</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 725 602</b>	<b>-948 592</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	4	136 896 779	137 450 457
Inventarier	5	263 928	288 043
Summa materiella anläggningstillgångar		137 160 707	137 738 500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		137 160 707	137 738 500
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		749 011	787 522
Övriga fordringar		25 575	152 572
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		188 065	220 940
Summa kortfristiga fordringar		962 651	1 161 034
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		4 184 804	5 656 983
Summa kassa och bank		4 184 804	5 656 983
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		5 147 455	6 818 017
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		142 308 162	144 556 517

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		163 530 949	163 530 949
Yttre underhållsfond		5 742 174	4 668 351
Summa bundet eget kapital		<u>169 273 123</u>	<u>168 199 300</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-26 597 319	-24 574 904
Årets resultat		-4 725 602	-948 592
Summa fritt eget kapital		<u>-31 322 921</u>	<u>-25 523 496</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>137 950 202</u>	<u>142 675 804</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder		92 657	92 657
Summa långfristiga skulder		<u>92 657</u>	<u>92 657</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Förskott entreprenadavtal		500 000	175 000
Leverantörsskulder		2 239 366	134 108
Skatteskulder		16 154	16 161
Övriga skulder		72 674	15 176
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 437 109	1 447 611
Summa kortfristiga skulder		<u>4 265 303</u>	<u>1 788 056</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>142 308 162</u>	<u>144 556 517</u>

## Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-4 725 602	-948 592
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	663 287	653 906
	<u>-4 062 315</u>	<u>-294 686</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-4 062 315</b>	<b>-294 686</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	198 383	903 699
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	2 477 246	-73 670
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 386 686</b>	<b>535 343</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Ökning insatser		0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-85 493	-66 213
Pågående arbeten - projekt		0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 472 179</b>	<b>469 130</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 472 179</b>	<b>469 130</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 656 983</b>	<b>5 187 852</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 184 804</b>	<b>5 656 982</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### **Definition av nyckeltal**

##### *Soliditet*

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

##### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

##### *Sparande per kvadratmeter (totalyta)*

Årets resultat justerat för årets avskrivningar, planerat underhåll samt väsentliga poster som inte är en del av den normala verksamheten. Beloppet delas med den totala ytan i föreningen (bo- och lokalytor).

##### *Räntekänslighet*

Hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjs med en procentenhet, i förhållande till avgifternas storlek. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna måste höjas om räntan stiger med en procentenhet för att ränteökningen inte ska påverka resultatet.

##### *Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*

Beräknas genom att årsavgifterna delas med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens intäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Markanläggningar	15
-Inventarier	12

## Not 2 Nettoomsättning

### Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter*	3 408 648	3 278 177
Hysesintäkter, bostäder	79 294	77 892
Hysesintäkter, lokaler	464 432	410 595
Hysesintäkter parkering och garage, ej moms	331 168	309 876
Hysesintäkter parkering och garage, moms	20 271	19 874
	<b>4 303 813</b>	<b>4 096 414</b>

\*) I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband samt basutbud för kabel-TV.

## Not 3 Övriga externa kostnader

### Driftkostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Uppvärmning	1 186 620	1 217 975
El	214 820	182 517
Vatten och avlopp	219 615	190 067
Teknisk förvaltning	0	17 159
Sophämtning	175 952	161 258
Städning	80 918	89 672
Fastighetsskötsel	155 597	110 882
Kabel-TV och Bredband	107 853	142 266
Fastighetsförsäkring	195 593	183 671
Förbrukningsmaterial, fastighet	2 793	5 897
Förbrukningsinventarier, fastighet	17 626	120 696
	<b>2 357 387</b>	<b>2 422 060</b>

### Reparationer och underhåll

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Gård	394 197	423 920
Vatten och avlopp	33 544	52 222
Värme	32 819	28 230
Tvättstugan	59 981	21 694
Elanläggning	9 722	44 662
Huskropp	326 827	343 317
Övrigt	0	2 100
	<b>857 090</b>	<b>916 145</b>

**Planerade underhåll**

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Planerat underhåll gård	0	77 174
Vatten och avlopp	113 229	0
Ventilation	0	40 182
Huskropp	4 686 289	615 821
	<b>4 799 518</b>	<b>733 177</b>

**Administrativa kostnader**

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Övriga egna administrationskostnader	15 367	14 549
Hyra hjärtstartare	7 252	7 376
Självrisk	15 522	0
Kundförlust	0	11 121
Revisionsarvode	29 181	39 800
Ekonomisk förvaltning	174 848	172 535
Bankkostnader	6 866	6 183
Föreningsavgifter	5 736	0
Konsultarvoden	302 229	120 170
Övriga kostnader	17 256	12 104
	<b>574 257</b>	<b>383 838</b>

**Fastighetsskatt/fastighetsavgift**

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	186 780	176 340
	<b>186 780</b>	<b>176 340</b>

**Not 4 Byggnader och mark**

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	74 917 622	74 917 622
-Nyanskaffningar	85 493	
	<b>75 003 115</b>	<b>74 917 622</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 574 165	-6 940 694
-Årets avskrivning enligt plan	-639 171	-633 471
	<b>-8 213 336</b>	<b>-7 574 165</b>
Mark	70 107 000	70 107 000
	<b>136 896 779</b>	<b>137 450 457</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>		
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde mark	130 752 000	135 736 000
Taxeringsvärde byggnad	73 272 000	66 043 000
	<b>204 024 000</b>	<b>201 779 000</b>

## Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	344 498	278 285
-Nyanskaffningar	0	66 213
Vid årets slut	344 498	344 498
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-56 455	-36 019
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-24 115	-20 436
Vid årets slut	-80 570	-56 455
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>263 928</b>	<b>288 043</b>

## Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 7 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	52 000 000	52 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>52 000 000</b>	<b>52 000 000</b>

## Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgiften höjdes med 3% fr.o.m. 2026-01-01.

Påbörjad upphandling av renovering av gårdsbjälklag.

Upphandling och beslut av leverantör av löpande trädgårdsunderhåll.

Tidsplan för renovering av fönster fastslagen.

## **Underskrifter**

Årsredovisningen beslutades, Stockholm 2026-03-18.

Ort och datum enligt elektronisk signatur

Henrik Stenmo  
Ordförande

Fredrik de Craene  
Ledamot

Mirja Hjelm  
Ledamot

Robert Marmfors  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ort och datum enligt elektronisk signatur

Björn Sjödin  
Auktoriserad revisor

Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

# 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.