2025

Årsredovisning

Brf Rörstrand 29 - 37

BJeM2LZFjbx-BkxX38ZKi-I

Välkommen till årsredovisningen för Brf Rörstrand 29 - 37

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. 5
Flerårsöversikt ..... s. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 7
Resultatdisposition ..... s. 7

Resultaträkning ..... **s. 8**

Balansräkning ..... **s. 9**

Kassaflödesanalys ..... **s. 11**

Noter ..... **s. 12**

Underskrifter ..... **s. 20**

BJeM2LZFjbx-BkxX38ZKi-I

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.

BJeM2LZFjbx-BkxX38ZKi-I

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-09-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-04-19 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-23 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
LERAN 8, 9 och 12	2000	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna är från 1927-1929 och har placerats i grön klass av Stockholms Stadsmuseum, en klass som innebär att de har ett högt kulturhistoriskt värde. Trapphusen har originalmålade tak- och väggmålningar och andra tidstypiska detaljer.

Värdeåret är 1930.

Föreningen är obelånad och har högsta möjliga värdering när det gäller ekonomiska nyckeltal såsom soliditet, likviditet mm hos Hemnet och AllaBrf. Föreningen äger marken som byggnaderna är uppförda på.

Genom en fortsatt god ekonomi och attraktiv boendemiljö har styrelsen ambitionen att bli en av de mest ansedda och högst rankade bostadsrättsföreningarna i Stockholm. Föreningen vill också ligga i framkant kring åtgärder som bidrar till hållbarhet och bättre miljö. Ett starkt varumärke skapar mervärde och långsiktighet för föreningens medlemmar.

Lägenhetsfördelning

På fastigheten finns tre bostadshus innehållande 113 lägenheter varav två är hyreslägenheter samt 13 lokaler fördelat på storlek enligt nedan:

15 st 1 rum och kokvrå
5 st 1 rum och kök
56 st 2 rum och kök
25 st 3 rum och kök
11 st 4 rum och kök
1 st 7 rum och kök

Föreningen har även 30 garageplatser för uthyrning, samt 30 personliga cykelplatser på innergården.

Föreningen hade vid årets slut 110 medlemmar.

Styrelsens sammansättning

Camilla Tisäter	Ordförande
Marianne Vult Von Steijern	Styrelseledamot
Bo Jansson	Styrelseledamot
Håkan Andreasson	Styrelseledamot
Johan Karlsved	Styrelseledamot
Minette Öhman	Styrelseledamot
Ola Landin	Suppleant
Bertil Friman	Suppleant

Samtliga styrelsemedlemmar har genomgått en utbildning i styrelsearbete och blivit certifierade av Styrelseakademien.

Valberedning

Ingalill Szabela
Rikard Claughton
Ulf Groth

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen två i förening

BJeM2LZFjbx-BkxX38ZKi-I

Revisorer

Anna Lemmel	Auktoriserad revisor	
Henrik Danckwardt	Internrevisor	
Margaretha Herthelius	Internrevisor	Suppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft tio protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2074.

Utförda historiska underhåll

1998-2022

-Omläggning av gårdarna.
-Renovering av tätskikt och gårdsmiljö innergården.
-Omläggning av tak.
-Byte av el-stammar.
-Tre lokaler byggdes om till lägenheter på nedre botten i byggnaden med ingång från Rörstrandsgatan.
-Renovering av lokal Porslinsfabriken i samband med byte av hyresgäst.
-Installation av balkonger och terrasser mot innergården.
-Ny hiss Rörstrandsgatan 29.
-Uppvärmning av stuprör.
-Renovering av samtliga fönster.
-Ett omfattande arbete med ventilationssystemet genomfördes. Byggnaden har härmed fått godkänd. OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll).
-En stor översyn av byggnadens brandskydd.
-Stadsnät för internet.

2020-2023

-Samtliga stammar har filmats och utifrån detta kommer stammar att löpande renoveras
-En inspektion av fasaderna och kungsbalkongerna har genomförts.

2023

-Samtliga termostater till elementen har bytts ut och ett nytt värmesystem har installerats. Detta kommer att innebära minskad och jämnare värmeförbrukning.
-Projekt för gemensamhetsel har påbörjats.

2024

-Renovering av balkong i 37an mot Rörstrandsgatan har genomförts.
-Byte av fläkt och don i tvättstugan samt rensning av ventilationen.
-Byte av entrédörrar hos lokalhyresgäster och byte av rutor till energibesparande glas.
-Byte av elservis vilket innebär att alla elserviser nu är utbytta.
-Undercentralen har sanerats för asbest i samband med byte av rör.
-Stambyte av fem stammar har genomförts.
-Projekt för gemensamhetsel har färdigställts.

2025

-Byte av stammar.
Brandbesiktning av samtliga eldstäder och skorstenar samt vajersystem på taket.

BJeM2LZFjbx-BkxX38ZKi-I

Planerade underhåll 2026

Stammar och målning av fönster kommer att genomföras i enlighet med underhållsplanen.

Styrelsen ser över och reviderar underhållsplanen årligen så att allt underhåll sker så ekonomiskt hållbart som möjligt. De senaste åren har stambyten skett på flera ställen i fastigheten. Det finns fortfarande många gamla stammar kvar som ska bytas även om en stor del av arbetet är genomfört. Trapphusen planeras få en ytterligare uppfräschning. Fönster kommer att målas.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Sveriges BostadsrättCentrum AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsförvaltning

Marianne Vult von Steijern är genom eget bolag kontrakterad som samordnare för samtliga underhålls-, renoverings- och skadefrågor. Arbetet innefattar bl.a. att administrera, leda och samordna alla projekt i fastigheten, nyckelhantering, rapportering och medverkan på alla styrelsemöten, hantering av försäkringsfrågor, telefonjour för de boende, planering och genomförande av aktiviteter för alla boendes trivsel, mäklarkontakter, kontakt med myndigheter, förvaring av bokföring och korrespondens mm. Hon har för detta arbete fakturerat 74 tkr per månad inklusive sociala avgifter, semesterersättning och mervärdeskatt.

Avgifter och andrahandsuthyrning

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2025 = 1470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2025 = 588 kronor) vid varje pantsättning

Styrelsen har beviljat fem andrahandsuthyrningar. Styrelsens följer Hyresnämndens praxis för andrahandsuthyrningar.

Föreningens ekonomi

Föreningen visar en vinst för räkenskapsåret på 124 tkr. Under året har föreningen fått tillbaka tidigare inbetald mervärdeskatt på grund av nya regler och en hyresrätt har sålts. Även under år 2026 förväntas ytterligare återbetalningar av mervärdeskatt att ske. Kostnader för reparationer är högre än föregående år. Trots att allmänna avgifter för energi ökat har våra kostnader gått ner något beroende våra investeringar i energisystem. Totalt har investeringar gjorts med 3 213 tkr i främst energisystem och stammar. Förbättrad energiklassning till D. Totalt hade föreningen likvida medel på 16 mkr vid årets slut. Samtliga lokaler är uthyrda och de två största avtalen är förlängda till år 2028.
Föreningen räknar med ett mindre överskott under 2026. På grund av av vår goda ekonomi och positivt kassaflöde föreslår styrelsen oförändrade avgifter 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 162 st. Tillkommande medlemmar under året var fjorton och avgående medlemmar under året var tolv. Vid räkenskapsårets slut fanns det 164 medlemmar i föreningen. Det har under året skett tio överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	8 497 428	8 282 551	7 747 933	7 362 922
Resultat efter fin. poster	123 513	123 706	829 605	-57 659
Soliditet (%)	99	98	96	96
Yttre fond	9 906 236	9 789 433	10 726 343	11 396 421
Taxeringsvärde	414 400 000	406 600 000	406 600 000	406 600 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	390	375	338	354
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	34,5	35,5	33,9	36,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	410	429
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	-	-	305	305
Sparande / kvm totalyta, kr	253	241	295	212
Elkostnad / kvm totalyta, kr	62	65	26	41
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	164	170	142	147
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	35	40	27	20
Energikostnad / kvm totalyta, kr	261	275	195	208
Genomsnittlig skuldränta (%)	-	-	4,35	-
Räntekänslighet (%)	-	-	1,21	-

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 och vatten (totalt 424 484 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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	100 006 542	-	779 419	100 785 961
Upplåtelseavgifter	35 950 644	-	6 720 581	42 671 225
Fond, yttre underhåll	9 789 433	-119 197	236 000	9 906 236
Balanserat resultat	-449 544	242 903	-236 000	-442 641
Årets resultat	123 706	-123 706	123 513	123 513
Eget kapital	**145 420 781**	**0**	**7 623 513**	**153 044 294**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-206 641
Årets resultat	123 513
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-236 000
Totalt	**-319 128**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	651 670
Balanseras i ny räkning	**332 542**

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	8 497 429	8 282 551
Övriga rörelseintäkter	3	606 959	24 413
Summa rörelseintäkter		**9 104 388**	**8 306 964**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 249 991	-4 771 610
Övriga externa kostnader	9	-1 392 317	-606 894
Personalkostnader	10	-150 095	-528 357
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 445 355	-2 297 670
Summa rörelsekostnader		**-9 237 758**	**-8 204 531**
RÖRELSERESULTAT		**-133 371**	**102 433**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		254 545	169 817
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	2 339	-148 544
Summa finansiella poster		**256 884**	**21 273**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**123 513**	**123 706**
ÅRETS RESULTAT		**123 513**	**123 706**

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	137 430 434	136 577 335
Markanläggningar	13	90 599	95 519
Maskiner och inventarier	14	198 947	211 703
Pågående projekt	15	0	67 640
Summa materiella anläggningstillgångar		**137 719 981**	**136 952 198**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**137 719 981**	**136 952 198**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		182 519	601 549
Övriga fordringar	17	2 187 298	1 966 406
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	206 382	135 534
Summa kortfristiga fordringar		**2 576 199**	**2 703 489**
Kassa och bank			
Kassa och bank		14 898 674	8 157 827
Summa kassa och bank		**14 898 674**	**8 157 827**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**17 474 874**	**10 861 316**
SUMMA TILLGÅNGAR		**155 194 854**	**147 813 514**

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		143 457 186	135 957 186
Fond för yttre underhåll		9 906 236	9 789 433
Summa bundet eget kapital		**153 363 422**	**145 746 619**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-442 642	-449 544
Årets resultat		123 513	123 706
Summa ansamlad förlust		**-319 128**	**-325 839**
SUMMA EGET KAPITAL		**153 044 294**	**145 420 781**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		420 479	635 061
Skatteskulder		0	28 470
Övriga kortfristiga skulder		462 917	409 083
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 267 165	1 320 120
Summa kortfristiga skulder		**2 150 560**	**2 392 734**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**155 194 854**	**147 813 514**

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-133 371**	**102 433**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 445 355	2 297 670
	2 311 985	**2 400 103**
Erhållen ränta	254 545	169 817
Erlagd ränta	2 339	-152 487
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 568 868**	**2 417 433**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 450	-469 713
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-242 173	350 947
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 322 245**	**2 298 667**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 213 138	-4 420 310
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-3 213 138**	**-4 420 310**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	7 500 000	10 746 316
Amortering av lån	0	-3 225 056
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**7 500 000**	**7 521 260**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**6 609 107**	**5 399 617**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**9 782 080**	**4 382 463**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**16 391 188**	**9 782 080**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rörstrand 29 - 37 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 bredband, el, fondavsättningar, kabel-tv, 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:

Restpost	2,00 - 5,00 %
Stamledningar VA	2,50 - 10,00 %
Dörrar & portar	5,00 %
Ventilation	3,33 - 5,00 %
Stomme och grund	1,60 - 20,00 %
Balkonger	5,00 - 10,00 %
El	10,00 %
Hissar	4,00 %
Fasader	3,33 - 5,00 %
Stamledningar Värme	5,00 - 5,06 %
Yttertak	2,00 - 5,00 %
Styr & övervakning	10,00 %
Markanläggningar	5,00 %
Maskiner och inventarier	4,00 - 8,00 %
Installationer	5,06 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	2 669 508	2 636 344
Balkongavgift	41 856	40 764
Hyresintäkter bostäder	250 508	362 018
Hyresintäkter lokaler	393 120	391 752
Hyresintäkter lokaler, moms	3 279 060	3 236 080
Hyresintäkter garage	893 500	822 000
Hyresintäkter förråd	39 600	36 875
Hyresintäkter övr objekt	2 200	1 200
Deb. fastighetsskatt	9 264	9 540
Deb. fastighetsskatt, moms	261 312	268 936
Bredband	5 880	5 880
Hyres- och avgiftsrabatt, moms	-7 386	0
El, moms	558 019	395 137
Elintäkter laddstolpe moms	13 249	0
Uppvärmning, moms	11 496	11 496
Nycklar/lås vidarefakturering	2 330	12 029
Dröjsmålsränta	13 647	0
Pantsättningsavgift	7 629	10 266
Överlåtelseavgift	14 506	8 478
Administrativ avgift, moms	588	49
Administrativ avgift	1 666	1 421
Andrahandsuthyrning	35 874	32 286
Öres- och kronutjämning	3	0
Summa	**8 497 429**	**8 282 551**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Elstöd	0	6 120
Övriga erhållna bidrag	12 247	9 810
Övriga intäkter	104 649	8 483
Återvunnen moms	490 063	0
Summa	**606 959**	**24 413**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning enligt avtal	168 348	164 082
Sotning	84 442	0
Besiktningar	0	13 607
Hissbesiktning	9 553	12 806
Energideklarationer	19 429	0
Brandskydd	26 784	48 025
Gårdkostnader	30 526	56 849
Sophantering	11 007	10 452
Serviceavtal	28 405	16 876
Serviceavtal, hissar	19 160	0
Mattvätt/Hyrmattor	75 882	80 637
Fordon	758	0
Förbrukningsmaterial	20 706	10 256
Summa	**495 000**	**413 590**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	-18 638
Hyreslägenheter	8 263	6 000
Bostadsrättslägenheter	0	29 000
Hyreslokaler	27 205	23 496
Tvättstuga	7 360	0
Trapphus/port/entr	3 728	0
Dörrar och lås/porttele	25 228	13 335
VVS	131 888	35 183
Värmeanläggning/undercentral	22 338	0
Ventilation	32 803	0
Elinstallationer	24 072	4 462
Hissar	122 411	36 967
Fönster	2 430	0
Garage/parkering	94 396	0
Vattenskada	84 913	31 524
Skador/klotter/skadegörelse	64 634	52 583
Summa	**651 670**	**213 913**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	60 961
Hyreslägenheter	37 600	0
Entr/trapphus	74 646	0
Ventilation	0	48 498
Elinstallationer	0	9 738
Summa	**112 246**	**119 197**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	652 699	682 315
Uppvärmning	1 727 522	1 789 909
Gas	3 110	3 200
Vatten	370 647	427 408
Sophämtning/renhållning	219 770	108 504
Grovsopor	64 376	38 116
Summa	**3 038 125**	**3 049 452**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	121 044	111 960
Kabel-TV	161 860	173 083
Bredband	81 235	100 225
Fastighetsskatt	588 812	590 190
Summa	**952 951**	**975 458**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	6 334	2 843
Tele- och datakommunikation	21 831	10 556
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	3 948	0
Övriga förluster	4 437	0
Revisionsarvoden extern revisor	46 926	65 424
Fritids och trivselkostnader	41 319	16 213
Föreningskostnader	96 472	116 340
Förvaltningsarvode enl avtal	93 760	102 469
Överlåtelsekostnad	22 119	10 737
Pantsättningskostnad	10 337	13 909
Korttidsinventarier	34 803	0
Administration	26 384	13 190
Konsultkostnader	975 197	246 764
Bostadsrätterna Sverige	8 450	8 450
Summa	**1 392 317**	**606 894**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 600	115 000
Lön - fastighetsskötare	0	100 000
Löner till tjänstemän	0	190 266
Arbetsgivaravgifter	32 495	123 091
Summa	**150 095**	**528 357**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	0	148 544
Kostnadsränta skatter och avgifter	-2 339	0
Summa	**-2 339**	**148 544**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	185 636 368	181 015 514
Årets inköp	3 280 778	4 620 855
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**188 917 146**	**185 636 368**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-49 059 033	-46 776 989
Årets avskrivning	-2 427 679	-2 282 044
Utgående ackumulerad avskrivning	**-51 486 712**	**-49 059 033**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**137 430 434**	**136 577 335**
I utgående restvärde ingår mark med	*50 379 322*	*50 379 322*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	150 400 000	118 000 000
Taxeringsvärde mark	264 000 000	288 600 000
Summa	**414 400 000**	**406 600 000**

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	98 389	0
Årets inköp	0	98 389
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**98 389**	**98 389**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 870	0
Årets avskrivning	-4 920	-2 870
Utgående ackumulerad avskrivning	**-7 790**	**-2 870**
Utgående restvärde enligt plan	90 599	95 519

BJeM2LZFjbx-BkxX38ZKi-I

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	242 532	242 532
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**242 532**	**242 532**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-30 829	-18 073
Årets avskrivning	-12 756	-12 756
Utgående ackumulerad avskrivning	**-43 585**	**-30 829**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**198 947**	**211 703**

NOT 15, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	67 640	303 619
Årets investeringar	65 490	174 919
Omfört till Byggnad	-133 130	-410 898
Summa pågående arbeten	**0**	**67 640**

NOT 16, PÅGÅENDE NYANLÄGGNING

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	62 955
Årets investeringar	0	216 506
Omfört till Byggnad	0	-279 461
Summa pågående arbeten	**0**	**0**

NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	619 043	302 316
Skattefordringar	41 461	39 837
Momsavräkning	34 281	0
Transaktionskonto	1 003 150	877 405
Borgo räntekonto	489 363	746 848
Summa	**2 187 298**	**1 966 406**

BJeM2LZFjbx-BkxX38ZKi-I

NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	33 026	22 889
Förutbet försäkr premier	51 581	48 825
Förutbet kabel-TV	41 040	40 465
Förutbet bredband	29 540	22 155
Upplupna intäkter	51 195	1 200
Summa	**206 382**	**135 534**

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	967	0
Uppl kostn el	79 076	85 574
Uppl kostnad Värme	238 153	242 956
Uppl kostn vatten	61 118	59 800
Uppl kostnad Sophämtning	45 079	39 308
Uppl kostnad arvoden	73 200	72 600
Beräknade uppl. sociala avgifter	22 999	22 811
Förutbet hyror/avgifter	746 573	752 365
Övriga uppl kostn och förutb int	0	44 706
Summa	**1 267 165**	**1 320 120**

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar, ej utnyttjade	43 500 000	43 500 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-31.

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

Stockholm

Marianne Vult Von Steijern
Styrelseledamot

Bo Jansson
Styrelseledamot

Håkan Andreasson
Styrelseledamot

Johan Karlsved
Styrelseledamot

Minette Öhman
Styrelseledamot

Camilla Tisäter
Ordförande

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

Anna Lemmel
Auktoriserad revisor

Henrik Danckwardt
Internrevisor

BJeM2LZFjbx-BkxX38ZKi-I

SEALED BY Verified BJEM2LZFJBX-BKXX38ZKI-L

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
03.04.2026 08:59

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering • 31.03.2026 10:32

DOCUMENT ID:
BkxX38ZKi-l

ENVELOPE ID:
BJeM2LZFjbx-BkxX38ZKi-l

DOCUMENT NAME:
Brf Rörstrand 29 - 37, 769603-3369 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
22 pages

SHA-512:
d30cb179def3c29ab355cfc4f3e8bc3bec2d083180ec9766290ddfec25b6fe38b19eb76010fc6e0237178f767a0fcac5d5c4c99f3b924ee5c193cff5409734ee

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. HÅKAN ANDREASSON	**Signed**	**31.03.2026 11:26**	**eID**	**Swedish BankID**
hakan.jt.andreasson@gmail.com	Authenticated	31.03.2026 11:25	Low	IP: 95.193.155.177
2. Elsa Kristina Marianne Vult von Steijern	**Signed**	**31.03.2026 11:26**	**eID**	**Swedish BankID**
marianne@onsea.se	Authenticated	31.03.2026 10:34	Low	IP: 217.69.153.175
3. Camilla Elisabet Tisäter Edberg	**Signed**	**31.03.2026 11:46**	**eID**	**Swedish BankID**
Tisater@yahoo.se	Authenticated	31.03.2026 10:47	Low	IP: 104.28.31.63
4. JOHAN KARLSVED	**Signed**	**31.03.2026 12:13**	**eID**	**Swedish BankID**
johank11235@gmail.com	Authenticated	31.03.2026 12:10	Low	IP: 217.69.153.140
5. Bo Erik Jansson	**Signed**	**01.04.2026 10:02**	**eID**	**Swedish BankID**
bo.jansson007@outlook.com	Authenticated	01.04.2026 09:52	Low	IP: 217.69.153.91
6. MINETTE ÖHMAN	**Signed**	**01.04.2026 17:10**	**eID**	**Swedish BankID**
minette.ohman@stenvalvet.se	Authenticated	31.03.2026 20:11	Low	IP: 169.239.14.13
7. Carl Henrik Georg Danckwardt	**Signed**	**03.04.2026 08:32**	**eID**	**Swedish BankID**
henrik.danckwardt@gmail.com	Authenticated	03.04.2026 08:31	Low	IP: 158.174.22.248
8. ANNA LEMMEL	**Signed**	**03.04.2026 08:59**	**eID**	**Swedish BankID**
anna.lemmel@weaudit.se	Authenticated	02.04.2026 21:07	Low	IP: 95.203.7.132

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rörstrand 29 - 37, org.nr. 769603-3369

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rörstrand 29 - 37 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar.*

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

SJzhLbFiWe-ByG3LbYsbx

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rörstrand 29 - 37 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm per det datum som framgår av våra digitala signaturer

Digital signatur	**Digital signatur**
……..	……
Anna Lemmel Auktoriserad revisor	Henrik Danckwardt Av föreningen vald revisor

SJzhLbFiWe-ByG3LbYsbx

SEALED BY Verified SJZHLBFIWE-BYG3LBYSBX

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
03.04.2026 08:59

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering • 31.03.2026 10:32

DOCUMENT ID:
ByG3LbYsbx

ENVELOPE ID:
SJzhLbFiWe-ByG3LbYsbx

DOCUMENT NAME:
RB 2025 BRF Rörstrand 29 37.pdf
2 pages

SHA-512:
6afaa720594edb6639ba364675165567b859cbd659786
86812c8705e687623b68b16c0294a5667f97b14bff318b
06ec378e30aa8b7e7f8fa43a0fefcd621c783

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Carl Henrik Georg Danckwardt**	**Signed**	**03.04.2026 08:41**	**eID**	**Swedish BankID**
henrik.danckwardt@gmail.com	Authenticated	03.04.2026 08:29	Low	IP: 158.174.22.248
2. **ANNA LEMMEL**	**Signed**	**03.04.2026 08:59**	**eID**	**Swedish BankID**
anna.lemmel@weaudit.se	Authenticated	03.04.2026 08:59	Low	IP: 95.203.46.32

* 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

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

BRF Rörstrand 29-37
Budget 2026 (tkr)

	Budget 2026	Utfall 2025
Föreningens intäkter		
Årsavgifter och hyror	**8 587**	**8 497**
Övriga intäkter	**1 290**	**607**
Summa föreningens intäkter	**9 877**	**9 104**
Drift- och underhållskostnader		
Drifkostnaderl	**-4 754**	**-5 250**
Övriga externa kostnader	**-2 647**	**-1 392**
Personalkostnader	**-158**	**-150**
Summa drift- och underhållskostn.	**-7 559**	**-6 792**
Driftnetto	**2 318**	**2 312**
Föreningens övriga kostnader		
Resultat före avskrivningar/nedskr.	**2 318**	**2 312**
Avskrivningar/nedskrivningar	**-2 518**	**-2 445**
Resultat efter avskrivningar/nedskr.	**-200**	**-133**
Summa finansiella poster	**295**	**257**
Resultat efter finansiella poster	**95**	**124**

Föreningsstämma 2026-05-28

Valberedningens förslag till Styrelse BRF Rörstrand 29 - 37

Ordförande

Minette Öhman 1 år (nyval)

Ledamöter

Bo Jansson 1 år (omval)

Håkan Andréasson 2 år (omval)

Johan Karlsved 1 år (omval)

Carina Hansson 1 år (nyval)

Suppleanter

Ola Landin 1 år (omval)

Alexander Bratthall 1 år (nyval)

Förslag till revisorer

Anna Lemmel, WeAudit 1år (omval)

Förtroendevald revisor som representerar föreningens medlemmar

Henrik Danckwardt 1 år (omval)

Förtroendevald revisorssuppleant

Margaretha Herthelius 1 år (omval)

Valberedning har varit

Ingalill Szabela (sammankallande) Richard Claughton och Ulf Groth

Presentation av kandidaterna:

Minette Öhman bor sedan 2009 i 33 A tillsammans med sin man Jari och deras 11-årige son Milton. Med en bakgrund som ekonom och över 25 års erfarenhet inom marknadsföring och kommunikation, har Minette haft ledande roller på bland andra HSB, Memira och Tempur. Hon har även varit marknads- och kommunikationschef på SBC, som förvaltar bostadsrättsföreningar över hela landet. Idag arbetar Minette som marknads- och kommunikationschef på Stenvalvet – ett företag som äger, förvaltar och utvecklar fastigheter. Minette har tidigare varit ledamot, sekreterare och ordförande i en bostadsrättsförening i Vasastan och har suttit i vår styrelse sedan 2020. Hon drivs av att vi tillsammans tar ansvar för vår fastighet och utvecklar en boendemiljö där vi kan trivas och må bra.

Bo Jansson är civilekonom. Har arbetat på Skandia Fastigheter sedan 1991, började som analyschef. Pensionär sedan 1 år tillbaka. De sista 18 åren arbetade Bo som fastighetschef för köpcentrum och bostäder nationellt och även förvaltare för fastighetsaktier åt Skandia Liv. Han har suttit i valberedning för flera noterade svenska börsbolag, samt innehaft styrelseuppdrag i interna Skandiabolag. Flyttade till en tvåa i huset 1992. Växlade upp till en större lägenhet i nr 37, tillsammans med sambo Karin 1996, när barnen kom. Tycker vår fastighet och kvarteren runt om oss är bästa möjliga boendet. Vid vackert väder åker familjen till sommarstugan i Skärmarö. “I sitt styrelsearbete följer han sin farmors mantra: Mycket kan gå åt - men lite kan räcka.”

Håkan Andréasson är uppväxt i Solna och gift med Gertrud. Paret bor sedan 2009 på Rörstrandsgatan 31. De har tre barn och sju barnbarn alla bosatta i Stockholmsområdet. Har arbetat som auktoriserad revisor och varit partner på Grant Thornton. Haft ledande befattningar och också arbetat mycket med utvecklingsfrågor såväl nationellt som internationellt. Är numera pensionerad. Har ett lantställe på Blidö i Stockholms skärgård där mycket tid tillbringas året runt.

“Det jag uppskattar med att arbeta som kassör i vår styrelse är att jag får upprätthålla mina kunskaper i redovisning och att jag får lära mig mycket nytt om fastighetsskötsel.”

Johan Karlsved är 55 år och bor i 31:an sedan 10 år tillbaka. Utbildad civilekonom och fil kand i datateknik. Efter Uppsala universitet gick flyttlasset till Stockholm. I 25 år arbetade han först för en amerikansk investmentbank och sedan för SEB. Johan är specialist inom råvaru- och valutahandel. Numera har han gått ner i arbetstid och är konsult inom den finansiella sektorn. Johan har 11 års erfarenhet av att sitta i styrelser i bostadsrättsföreningar. Johan har också en gedigen erfarenhet av fastighetsskötsel tack vare sin familjs ägande av hyresfastigheter.

Sporten och laget som han brinner för är VSK Bandy och fritiden spenderas med fördel i Dalarna, runt Siljan.

Carina Hanson och bor i 31: an med min man Mats sedan snart 4 år.

Är nu pensionär och har mer tid för annat, vilket känns kul. Innan dess har hon varit VD i både stora och små bolag i näringslivet, samt delaktig i flera näringslivs styrelser genom åren.

Utöver det erfarenhet av BRF föreningars styrelse både i Stockholm och Göteborg. Att få möjlighet att engagera sig i sitt boende är en av orsakerna till att hon vill bli invald i vår styrelse utifrån att hon anser att vi har en mycket fin förening och få möjligheten att bevara det.

Ett optimerat underhåll på både lång och kort sikt är viktigt för att säkra det långsiktiga värdet på vår förening/ fastighet, vill också att vi skall se möjligheter och större delaktighet i vår fina förening.

Suppleanter

Ola Landin bor i nr 31 tillsammans med Jenny sedan 2018. Har arbetat som hydrogeolog, både som konsult-och på beställarsidan, framtill för 2 år sedan då han slutade för att i stället segla i franska Polynesien i 1,5 år. De senaste 20 åren jobbade Ola främst med tillståndsprövning av stora infrastrukturprojekt som vid mark-och miljödomstolen. Ola har ett stort intresse för arkitektur och har genom åren utfört flera renoveringar och tillbyggnad av egna boenden bl.a på gården i Italien som han har tillsammans med Jenny. Arbetar ideellt som sjöräddare, nära lantstället på Rådmansö.
"Ola uppskattar mycket att vara delägare i sådan fin byggnad och har under senaste året lärt sig hitta bättre i huset och bättre förstå dess utmaningar."

Alexander Bratthall fyller 30 år i sommar, uppvuxen i Stockholm och bor sedan 2 år tillbaka i 37:an med sambo Linnea. Är utbildad jurist med examen från Stockholms universitet och arbetar med affärsjuridik på en advokatbyrå här i Stockholm. Är till naturen en vän av matlagning, vin och löpning, men genom yrkesskada även ordning och reda. Arbetar mycket med bolagsstyrning samt avtalsförhandling, erfarenheter han vill ta med in i det kommande styrelsearbetet.

Förtroendevalda revisorer som representerar föreningens medlemmar

Henrik Danckwardt bor tillsammans med hustru Sanna i 31:an sedan 2011. Dom har två vuxna barn och tre barnbarn. Henrik som är pensionär, har en MBA från Uppsala och har i sitt yrkesliv bland annat varit ekonom, VD och suttit i ett flertal styrelser. Henrik har tidigare varit med och ombildat och varit ordförande i en annan bostadsrättsförening och även tidigare varit ordförande i vår förening under ett antal år. Henrik och Sanna spenderar en hel del tid på sommarstället i Sankt Anna och har intresse för konst och musik.

Margaretha Herthelius har arbetat inom grundskolan på samtliga stadier som lärare och som rektor i över 40 år, framför allt i våra utanförskapsområden. Har parallellt arbetat inom politiken som förtroendevald. Har också arbetat som nämndeman i förvaltningsrätt, hovrätt och övervakningsnämnd. Har under flera år suttit i etikprövningsnämnd. Arbetar som förtroendevald inom Svenska kyrkan. Har varit förbundsordförande i Schizofreniförbundet för hela landet. Har två döttrar och sex barnbarn.

Valberedning

Richard Claughton bor sedan 1989 i huset tillsammans med Eva, först i 35:an och nu i 31:an. Richard har tidigare varit styrelseledamot i föreningen och axlar nu rollen i valberedningen sedan 3 år tillbaka.

Richard anser att arbetet i valberedningen är både viktigt och utmanade då uppgiften är att skapa ett ansvarstagande, engagerat och fungerande lag.

Ingalill Mannerfeldt Szabela har bott i huset sedan 1996 med Jan, först i 29:an och nu i 31:an. Har varit verksam i valberedningen de senaste 3 åren. Motivationen till valberedningsarbetet är att finna kandidater med olika kompetenser som kompletterar varandra för att se till husets bästa.

Ulf Groth har bott 5 år i 37an tillsammans med Birgitta. Har tidigare arbetat i styrelsen 1 år och nu det senaste året i valberedningen. Tycker att arbetet i valberedningen är både spännande och viktigt. Spännande för man har möjligheten att träffa många av våra trevliga medlemmar och viktigt för att skapa en välfungerande styrelse.

Motion om stämmobeslut vid åtgärder som rör fönster, dörrar och ventiler

Motion rörande framtida åtgärder avseende fönster, balkongdörrar och ventilationslösningar i föreningens fastighet.

Bakgrund
Det finns en pågående bygglovsprocess (ansökan till Stockholms stad inkom den 25 augusti 2025) från Vägverket avseende byte av fönster, balkongdörrar och ändringar i ventilationslösningar i fastigheter längs spårområdet, däribland vår fastighet. I de handlingar som lämnats in beskrivs bland annat fönster och dörrar med annan utformning och material än dagens, exempelvis aluminiumfönster, fast mittpost och förändrad spröjsindelning, samt nya väggventiler i fasaden i stället för dagens spaltventiler i fönsterkarmarna.

Även om något beslut ännu inte har fattats i bygglovsärendet är frågan av stor betydelse för föreningen och dess medlemmar. Åtgärder av detta slag påverkar fastighetens utseende, karaktär, funktion och i förlängningen även värdet på både fastigheten och medlemmarnas lägenheter.

Fönster och originaldetaljer är en viktig del av fastighetens identitet. Förändringar av denna typ kan få långtgående konsekvenser och bör därför inte avgöras enbart av styrelsen utan förankras hos medlemmarna.

Skäl för motionen
De föreslagna åtgärderna riskerar att förändra fastighetens karaktär på ett genomgripande sätt. Originalfönster och tidstypiska detaljer är en viktig del av byggnadens arkitektoniska uttryck och bidrar till fastighetens attraktionskraft och värde. Fastigheten är även grönklassad.

Nya fönster och balkongdörrar av den typ som föreslås marknadsförs ofta som underhållsfria, men en viktig aspekt är att de på sikt inte underhålls på samma sätt som traditionella utan i stället ofta behöver bytas ut helt. Detta kan innebära större framtida kostnader jämfört med löpande underhåll av befintliga eller mer varsamt utformade lösningar.

Det finns också anledning att värna medlemmarnas investeringar i sina bostäder. Fastighetens bevarade originaldetaljer är en kvalitet som många uppskattar och som påverkar både trivsel och marknadsvärde positivt. Om sådana detaljer successivt tas bort eller ersätts med avvikande lösningar finns en risk att fastighetens särprägel och attraktionskraft försvagas. Beslut som innebär förändringar av fönster, dörrar, spröjs, mittposter, karmar, ventiler eller fasadingrepp är av sådan vikt att de bör fattas demokratiskt av föreningens medlemmar på föreningsstämma. Det är viktigt att säkerställa transparens, medlemsinflytande och bred förankring innan några åtgärder vidtas. Eftersom förändringar av detta slag kan påverka såväl byggnadens kulturhistoriska värden som boendemiljö och ekonomiska värden, bör det krävas ett tydligt stöd från medlemmarna innan beslut fattas.

Yrkande
Jag yrkar därför:

- att styrelsen inte självständigt ska kunna fatta beslut om åtgärder som innebär förändringar av föreningens fönster, balkongdörrar eller ventilationslösningar, såsom byte av fönster, balkongdörrar, förändrad spröjsindelning, införande av mittposter, upptagning av väggventiler eller andra liknande ingrepp,

- att sådana åtgärder i stället ska underställas föreningsstämman för beslut,

- att beslut i dessa frågor endast ska kunna fattas efter stämmobeslut med kvalificerad majoritet bland medlemmarna.

Carin Alvarsson

Rörstrandsgatan 37

Bilaga till motion om stämmobeslut vid åtgärder som rör fönster, dörrar och ventiler

För den som vill ta del av mer information finns handlingarna tillgängliga via Stockholms stads bygg- och plantjänst. Samtliga uppgifter kan läsas online och för att få tillgång till alla filer och dokument behöver du vara inloggad. Det kräver dock inget konto att logga in.
https://etjanster.stockholm.se/byggochplantjansten/arendeochhandlingar

Ärendena finns under följande diarienummer: Leran 9 – Dnr 2025-12752 Leran 12 – Dnr 2025-12754

Den antikvariska utredningen visar att de föreslagna förändringarna bedöms negativt och att man avråder från bytet. Texterna nedan är hämtade ur dokumentet *Antikvarisk utredning_2025-08-22_Skrivelse In_Trafikverket_12131655_2_6* som finns i sin helhet i båda ärendena.

Föreningens fastighetsbeteckningar är: Leran 8, 9 och 12.

Samtliga fastigheter i föreningen är grönklassade.

Stadsmuseets förhållning till fönsterbyten

Stockholms stadsmuseum är en remissinstans när det gäller bygglovsärenden som rör kulturhistoriskt klassade byggnader. Museets menar att förbud mot förvanskning och krav på varsamhet gäller enligt PBL 8 kap 13 och 17 §§ för de grönklassade byggnaderna. I byggnadernas karaktärsdrag ingår fönstren och om de byts ska de vara utförda i traditionella material, i det här fallet trä. Ändringar ska utföras så att hänsyn tas till byggnadens karaktärsdrag. Vid behov av bulleråtgärder förordar de alltid en förstärkning av befintliga fönster.[1]

Stadsmuseet hänvisar även till rättsfall där Stockholms Stad avslagit bygglov för fönsterbyten på en grönklassade byggnader då de inte tagit nog stor hänsyn till byggnadens karaktärsdrag. När ärendet sedan överklagats till Länsstyrelsen och Mark- och miljödomstolen har de avslagit överklagandet och gått på kommunens linje.

Analys - förslag till förhållningssätt

Generellt sett kan man säga att byggnaderna i området vid Karlberg har sin ursprungliga karaktär bevarad från byggnadstiden. Utformningen av fasader, portar och fönster bidrar till att ge en enhetlig karaktär som speglar områdets framväxt under 1900-talets första årtionden. Många av de undersökta byggnaderna har originalfönstren kvar medan andra har genomgått vissa förändringar vid olika tillfällen. På några fastigheter är fönstren till största del bevarade i original men enstaka partier har bytts ut såsom balkongdörrar eller vindsfönster.

Fönsterbyten

Ur ett antikvariskt perspektiv får originalfönstren från 1920-talet anses ha ett högt bevarandevärde och Jamtli gör bedömningen att det kan vara svårt att hitta alternativa fönster som både uppfyller kraven på bullerreducering och kraven på varsamhet. Bevarandet av byggnadernas karaktär och förbudet mot förvanskning gör det sannolikt svårt att få bygglov att byta till bågar med lösspröjs i plast eller aluminium på alla undersökta fastigheter, men i synnerhet på fastigheter med nivå 1 och 2 nedan.

Utifrån de skillnader som finns mellan fastigheterna när det gäller fönstrens utformning och graden av ursprunglighet kan man göra en indelning i tre olika nivåer när det gäller bevarandevärden och vilka tänkbara åtgärder som är lämpliga ur ett antikvariskt perspektiv:

Nivå 1

Byggnader med bevarade originalfönster från 1920-talet med smäckra proportioner, profileringar på snickerierna och stor andel originalglas i ytterbåge.

Gäller nio fastigheter: *Leran 6, Leran 7, Leran 9, Leran 12, Porslinsbruket 30, Stengodset 7, Stengodset 10, Stengodset 14 och Tendern 11.*

Vi avråder från att byta karm och ytterbåge. Bulleråtgärder kan däremot göras på innerbåge eller i invändig fönsternisch.

Nya ersättningsfönster som uppfyller kraven på bullerreducering torde inte kunna uppfylla kraven på varsamhet eller förbud mot förvanskning enligt PBL 8 kap 13 och 17 §§.

Styrelsens svar på motion om stämmobeslut vid åtgärder som rör fönster, dörrar och ventiler

Det är riktigt, som motionären beskriver, att åtgärder som rör fönster, balkongdörrar och ventilationslösningar kan påverka fastighetens utseende, kulturhistoriska värden, funktion och ekonomi. Styrelsen delar uppfattningen att sådana frågor ska hanteras med stor omsorg och med hänsyn till både byggnadens karaktär och medlemmarnas intressen.

Ansvarsfördelningen mellan styrelse och föreningsstämma regleras i bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Enligt dessa ansvarar styrelsen för den löpande förvaltningen av fastigheten, vilket innefattar underhåll och tekniska åtgärder såsom byte av fönster, dörrar och ventilationssystem. Styrelsen har därmed både rätt och skyldighet att fatta beslut i dessa frågor när det rör sig om nödvändiga underhålls- eller förvaltningsåtgärder.

Föreningsstämman ska besluta i frågor av principiell betydelse eller annars av större vikt för föreningen. I praxis anses detta exempelvis gälla åtgärder som innebär väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark. I sådana fall kan stämmobeslut krävas, ibland även med kvalificerad majoritet.

Vid större förändringar som påverkar fastighetens karaktär eller medlemmarnas boendemiljö i betydande grad är det styrelsens avsikt att involvera medlemmarna genom information och, när så krävs och är önskvärt, genom att hänskjuta frågan till föreningsstämman.

Ärendet har för många år sedan initierats av Miljöförvaltningen som ålagt Trafikverket att lösa frågan då bullernivåerna är för höga. Trafikverket har lämnat in bygglovshandlingar, men inga beslut är fattade. Styrelsen följer ärendet noggrant och kommer att beakta såväl tekniska, ekonomiska som kulturhistoriska aspekter, inklusive de synpunkter som framkommit i den antikvariska utredningen. Vi kommer att ta in expertis som hjälper oss och säkerställa att vi bevakar våra intressen.

-Styrelsen föreslår därför att stämman beslutar att bordlägga motionen. Skälet till detta är att frågan inte är tillräckligt utredd och att bygglovsprocessen är långt ifrån klar.

Motion om genomförande av tidigare stämmobeslut

Motion om att tidigare antagna motioner och övriga beslut från föreningsstämman ska genomföras inom skyndsam tid.

Bakgrund
Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ, och de beslut som fattas där bör följas upp och genomföras inom rimlig tid. När motioner eller andra frågor antas av stämman är det viktigt att det också finns en tydlig process för hur besluten tas vidare.

Det finns idag tidigare beslut som flera år senare ännu inte har genomförts. Det gäller bland annat beslut om installation av hjärtstartare, visning av vindar och källarutrymmen för de boende samt skapandet av en kölista för uthyrning av extra förråd.

När beslut blir liggande under längre tid finns en risk att de faller i glömska, särskilt när styrelsen förändras över tid. Det gör det också svårare för medlemmarna att följa upp vad som beslutats och hur arbetet fortskrider.

Yrkande
Jag yrkar därför:

- att styrelsen följer upp och verkar för att tidigare antagna motioner och övriga stämmobeslut som ännu inte har genomförts verkställs inom skälig tid,

- att styrelsen informerar medlemmarna om hur arbetet med dessa beslut fortskrider.

Carin Alvarsson Rörstrandsgatan 37

-Styrelsen föreslår att stämman bifaller motionen

Motion om sammanställning och publicering av antagna stämmobeslut

Motion om att styrelsen ska upprätta och löpande uppdatera ett samlat dokument över de motioner och beslut som antagits av föreningsstämman.

Bakgrund
När föreningsstämman antar en motion innebär det att medlemmarna har fattat ett beslut som styrelsen har att förhålla sig till och, i förekommande fall, verkställa. I praktiken finns dock en risk att sådana beslut med tiden faller i glömska, särskilt när styrelsen förändras och ledamöter byts ut.

Det har förekommit att motioner som antagits av medlemmarna senare inte har genomförts. Avsaknaden av en tydlig och samlad överblick gör det svårt för både styrelse och medlemmar att följa vilka beslut som fattats, vad de innebär och hur arbetet med dem fortskrider.

Syfte
Syftet med motionen är att skapa bättre kontinuitet och tydlighet kring de beslut som fattas av föreningsstämman. Ett samlat dokument skulle minska risken för att antagna motioner och beslut glöms bort, underlätta överlämning mellan olika styrelser och ge medlemmarna bättre möjlighet till insyn och uppföljning.

Dokumentet bör tydligt redovisa vilka motioner och beslut som antagits, datum för beslut, vad beslutet innebär samt status för genomförandet. För att stärka transparensen bör dokumentet också göras tillgängligt för medlemmarna, exempelvis via föreningens hemsida.

Yrkande
Jag yrkar därför:

- att styrelsen upprättar ett samlat dokument över samtliga motioner och beslut som antagits av föreningsstämman,

- att dokumentet tydligt anger vilka beslut som fattats, vad styrelsen därmed har att genomföra samt status för respektive beslut,

- att dokumentet hålls löpande uppdaterat,

- att dokumentet görs tillgängligt för föreningens medlemmar, förslagsvis via föreningens hemsida eller annan lättillgänglig medlemsyta.

Carin Alvarsson Rörstrandsgatan 37

-Styrelsen föreslår att stämman bifaller motionen