



Välkommen till årsredovisningen för Brf Gubben Noak Nr 6

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. 6
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. 19

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.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-01-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1980-09-08 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-29 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
GUBBEN NOAK 6	1979	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1970 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1970.

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 64 bostadsrätter om totalt 4 908 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 128 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jolanta Szczerbinska Wielburski	Ordförande
Arne Lindhoff	Kassör
Andreas Sund	Styrelseledamot
Göran Lindgren	Styrelseledamot
Jenna Bergfeldt	Suppleant

Valberedning

Karin Rosenkvist
Marianne Tejning
Lena Wretman

Firmateckning

Firman tecknas i förening av Lindhoff, Johan Arne Szczerbinska Wielburski, Jolanta Firman tecknas av en av Lindhoff, Johan Arne Szczerbinska Wielburski, Jolanta i förening med en av ledamöterna

Revisorer

Emma Johansson	Auktoriserad revisor	DeltaRev
Ulrika Hagbarth	Revisor	Intern

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2015-2016** ● Stambyte
- 2016-2019** ● Byte av undercentral - Installationen klar under 2019. Elcentralen vid nya undercentralen är inhägnad med lås.
- 2018** ● OVK
Totalrenoverat bastu och relaxrum
Relining av dagvattenledningar i garaget samt renovering av oljeavskiljaren
- 2019** ● Skyddsrum - Uppdatering av material enligt MSB
Energideklaration - Energideklaration 10 års intervall
- 2020** ● Nytt skalskydd - entréportar, källardörr samt garageportar
Byte av värmepump - februari-mars 2020
- 2020-2021** ● Radonmätning - 2 lägenheter per våningsplan samt alla marklägenheter - tot 20 mätningar
- 2021** ● Ramp vid trapp ned mot skolan
Förstudie dränering kring fastighet
- 2022** ● Laddboxar i garage - 10 st i övre garage
- 2023** ● Injustering av värmesystem samt byte av samtliga radiatortermostater
- 2024** ● OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)
Hissmodernisering i port 4
Fuktbesiktning av husgrunden
- 2025** ● Hissmodernisering i port 2
Trapphuset i port 4 har fått sensorstyrt belysning
Upprustning av lekplats

Planerade underhåll

- 2026** ● Dränering vid trappan till källarplan
Planering och renovering av fasad, fönster och balkonger
Planering och installation av FNI, FastighetsNära Insamling (källsortering)

Avtal med leverantörer

Brandskydd och skadedjur	Anticimex
Ekonomisk- och administrativ förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB, SBC
Elförbrukning	Fortum Markets AB fr o m oktober 2024
Elnät	Ellevio
Entrémattor	Ellis Textil Service AB fd. Berendsen Textil Service AB
Fastighetsförsäkring	Folksam via Söderberg & Partners Insurance Consulting AB
Fastighetsskötsel inkl. gräsklippning	Energibevakning AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Garageportar	Assa Abloy Entrance Systems Sweden AB
Grovsopor, wellpapp och elavfall	Remondis Sweden AB
Hisservice	Hissen Elektro Mekanisk Verkstad AB
Hushållssopor och matavfall	Stockholm Avfall AB
Hyressättningsavgifter	Hyresgästföreingen
Internetleverantör och IP-telefoni	Bredband 2
Köldbäreservice (i värmeanläggning)	ChemiClean AB
Laddboxar	KG Knutsson AB från januari 2025)
Lås och skalskydd	Aspuddens lås Låstjänst i Storstockholm HB
Porttelefoner	Telavox
Projektledning fönster/fasad/balkonger renovering	Fastighetsägarna
Rengöring sopkärl	Specialrengöring AB
Säkerhetsbesiktning hissar och garageportar	Dekra
Snöskottning och sandning	Tommys Mark och Trädgård service
Städning	Ekostäd i Sverige AB
Trygghetsförsäkring	Fora
TV	Tele2 fd. ComHem
Upplåtelse av takyta för mobilantenner	On Tower Sweden AB
Värmeanläggning serviceavtal	Indoor Energy Living Sweden AB
Värmepumpsförsäkring i Undercentral	Arctic Protector
Vatten	Stockholm Vatten AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inga avgiftshöjningar för bostadsrätterna har skett under året.

Hyrorna för hyresrätterna har enl ö k med Hyresgästföreningen höjts med 4,9% fr o m juli 2025.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Större ekonomiska investeringar kommer att ske under 2026/2027 i form av fönster-, fasad- och balkongrenoveringar

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 112 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 114 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 271 730	4 258 932	3 874 189	3 404 206
Resultat efter fin. poster	771 011	612 255	545 644	-396 580
Soliditet (%)	61	59	59	-
Yttre fond	3 390 065	2 889 065	2 391 478	1 979 321
Taxeringsvärde	169 908 000	165 863 000	165 863 000	165 863 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	737	737	729	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,8	79,5	84,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 671	2 671	2 671	2 682
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 995	1 995	1 995	2 501
Sparande / kvm totalyta, kr	263	229	217	97
Elkostnad / kvm totalyta, kr	47	44	48	80
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	59	63	62	70
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	37	33	26	26
Energikostnad / kvm totalyta, kr	142	140	136	176
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,01	4,02	3,37	1,31
Räntekänslighet (%)	3,62	3,62	3,66	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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	2 307 325	-	-	2 307 325
Upplåtelseavgifter	12 679 553	-	-	12 679 553
Fond, yttre underhåll	2 889 065	-	501 000	3 390 065
Kapitaltillskott	1 251 710	-	-	1 251 710
Balanserat resultat	631 129	612 255	-501 000	742 384
Årets resultat	612 255	-612 255	771 011	771 011
Eget kapital	20 371 037	0	771 011	21 142 048

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 243 384
Årets resultat	771 011
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-501 000
Totalt	1 513 395

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	1 513 395

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	4 271 732	4 258 931
Övriga rörelseintäkter	3	9 756	-13 871
Summa rörelseintäkter		4 281 488	4 245 060
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 839 862	-2 043 362
Övriga externa kostnader	8	-228 159	-270 678
Personalkostnader	9	-183 339	-173 091
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-839 107	-791 361
Summa rörelsekostnader		-3 090 467	-3 278 491
RÖRELSERESULTAT		1 191 021	966 569
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		70 202	137 141
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-490 212	-491 455
Summa finansiella poster		-420 010	-354 314
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		771 011	612 255
ÅRETS RESULTAT		771 011	612 255

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 19	26 536 704	25 208 854
Maskiner och inventarier	12	17 405	9 187
Pågående projekt	13	0	1 203 101
Summa materiella anläggningstillgångar		26 554 109	26 421 141
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 200	3 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 200	3 200
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		26 557 309	26 424 341
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20 878	52 662
Övriga fordringar	15	4 003 540	4 066 735
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	130 568	123 276
Summa kortfristiga fordringar		4 154 986	4 242 673
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 851 739	3 790 105
Summa kassa och bank		3 851 739	3 790 105
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 006 725	8 032 779
SUMMA TILLGÅNGAR		34 564 034	34 457 120

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 238 588	16 238 588
Fond för yttre underhåll		3 390 065	2 889 065
Summa bundet eget kapital		19 628 653	19 127 653
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		742 384	631 129
Årets resultat		771 011	612 255
Summa fritt eget kapital		1 513 395	1 243 384
SUMMA EGET KAPITAL		21 142 048	20 371 037
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	6 275 000	12 222 500
Summa långfristiga skulder		6 275 000	12 222 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	5 947 500	0
Leverantörsskulder		123 264	699 849
Skatteskulder		15 101	11 934
Övriga kortfristiga skulder		260	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 060 861	1 151 800
Summa kortfristiga skulder		7 146 987	1 863 583
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 564 034	34 457 120

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 191 021	966 569
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	839 107	791 361
Omklassificering	1 203 101	0
	3 233 228	1 757 930
Erhållen ränta	70 202	137 141
Erlagd ränta	-491 348	-491 453
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 812 083	1 403 618
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	27 894	-48 780
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-662 961	249 555
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 177 016	1 604 392
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 175 176	-1 201 859
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 175 176	-1 201 859
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 840	402 533
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 833 480	7 430 947
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	7 835 320	7 833 480

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gubben Noak Nr 6 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, 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:

Byggnad	1,00 - 10,00 %
Dörrar & portar	4,00 %
Stamledningar Värme	5,00 - 10,00 %
El	5,00 - 20,00 %
Stomme och grund	0,64 - 6,67 %
Stamledningar VA	2,00 - 3,33 %
Ventilation	3,33 %
Styr & övervakning	10,00 %
Hissar	3,33 %
Yttertak	20,00 %
Fastighetsförbättringar	6,70 %
Okänt konto: 1160	0,00 - 10,00 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

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.

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	3 374 172	3 374 172
Hysesintäkter bostäder	428 514	416 551
Hysesintäkter garage	306 550	300 530
Hysesintäkter p-plats	34 033	26 796
Hysesintäkter förråd	14 400	14 400
Bredband	7 200	7 200
Hyror reklamplats/antennplats, moms	43 750	43 750
Fast tillägg elbilsladdning	8 000	8 300
Elintäkter laddstolpe moms	11 569	34 739
Pantsättningsavgift	12 348	6 020
Överlåtelseavgift	12 296	11 437
Administrativ avgift	1 764	686
Andrahandsuthyrning	5 701	11 472
Vidarefakturerade kostnader	11 432	2 879
Öres- och kronutjämning	3	-1
Summa	4 271 732	4 258 931

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	7 548	2 516
Övriga intäkter	2 208	-16 387
Summa	9 756	-13 871

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	97 889	93 975
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 098	7 669
Fastighetsskötsel gård enl avtal	17 243	16 574
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	7 300	0
Städning enligt avtal	56 856	52 114
Besiktningar	0	4 451
Hissbesiktning	16 918	5 311
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	12 505	25 000
Brandskydd	18 396	19 774
Myndighetstillsyn	12 055	5 935
Gårdkostnader	16 334	16 163
Sophantering	6 313	14 150
Garage/parkering	6 500	0
Snöröjning/sandning	41 377	50 376
Serviceavtal	32 870	14 516
Mattvätt/Hyrmattor	14 218	13 958
Förbrukningsmaterial	9 932	21 729
Summa	368 804	361 693

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	6 250
Hyreslägenheter	11 287	38 114
Tvättstuga	13 301	12 202
Dörrar och lås/porttele	6 672	5 477
Bastu/pool	1 657	149
VVS	25 855	0
Värmeanläggning/undercentral	0	17 388
Elinstallationer	3 477	8 324
Hissar	0	155 733
Fönster	0	8 028
Mark/gård/utemiljö	398	26 750
Garage/parkering	9 113	14 924
Skador/klotter/skadegörelse	-1 678	6 002
Summa	70 081	299 341

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	285 206	268 847
Uppvärmning	360 963	386 256
Vatten	226 408	203 687
Sophämtning/renhållning	62 645	56 984
Grovsopor	27 818	30 664
Summa	963 040	946 438

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	120 950	119 523
Kabel-TV	126 544	124 740
Bredband	44 132	52 156
Fastighetsskatt	146 312	139 470
Summa	437 938	435 889

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	3 467	1 844
Tele- och datakommunikation	41 043	35 482
Inkassokostnader	515	1 026
Revisionsarvoden extern revisor	20 355	51 750
Fritids och trivselkostnader	2 171	2 794
Föreningskostnader	3 391	5 596
Förvaltningsarvode enl avtal	102 383	98 259
Överlåtelsekostnad	12 348	10 030
Pantsättningskostnad	14 112	6 020
Korttidsinventarier	2 292	7 467
Administration	14 078	13 085
Konsultkostnader	3 744	30 338
Tidningar och facklitteratur	1 551	277
Bostadsrätterna Sverige	6 710	6 710
Summa	228 159	270 678

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	140 999	141 000
Övriga arvoden	17 900	0
Boka om till 6421	-6 000	3 000
SPP/tjänstepension/FORA	1 000	0
Arbetsgivaravgifter	29 440	29 091
Summa	183 339	173 091

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	490 212	491 350
Dröjsmålsränta	0	80
Övriga räntekostnader	0	25
Summa	490 212	491 455

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	36 855 403	36 867 798
Årets inköp	2 144 872	-12 395
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	39 000 274	36 855 403
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-11 646 549	-10 886 609
Årets avskrivning	-817 021	-759 940
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 463 570	-11 646 549
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	26 536 704	25 208 854
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 685 300</i>	<i>1 685 300</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	74 418 000	66 207 000
Taxeringsvärde mark	95 490 000	99 656 000
Summa	169 908 000	165 863 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	462 390	462 390
Årets inköp	17 768	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	480 158	462 390
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-453 203	-421 783
Årets avskrivning	-9 550	-31 421
Utgående ackumulerad avskrivning	-462 753	-453 203
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	17 405	9 187

NOT 13, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	1 203 101	0
Årets investeringar	1 126 250	1 203 101
Omfört till Byggnad	-2 329 351	0
Summa pågående arbeten	0	1 203 101

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 200	3 200
Summa	3 200	3 200

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	19 959	7 868
Momsavräkning	0	15 493
Transaktionskonto	2 925 189	2 973 074
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	4 003 540	4 066 735

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	41 028	37 085
Förutbet försäkr premier	41 577	35 598
Förutbet kabel-TV	31 915	31 387
Förutbet bredband	16 048	12 036
Upplupna intäkter	0	7 170
Summa	130 568	123 276

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2027-04-30	3,84 %	6 275 000	6 275 000
Stadshypotek AB	2026-03-01	4,21 %	5 947 500	5 947 500
Summa			12 222 500	12 222 500
Varav kortfristig del			5 947 500	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 222 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	15 764	30 204
Uppl kostn el	34 319	35 927
Uppl kostnad Värme	43 006	47 655
Uppl kostnad Extern revisor	9 855	41 000
Uppl kostn räntor	31 904	33 040
Uppl kostn vatten	37 898	33 994
Uppl kostnad Sophämtning	10 027	10 923
Förutbet hyror/avgifter	349 442	346 661
Förskott momsritt	528 646	572 396
Summa	1 060 861	1 151 800

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	21 000 000	21 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts. Avgifterna för bostadsrätterna höjs med 6% fr o m mars 2026. Hyrorna för hyresrätterna har enl ö k med Hyresgästföreningen höjts med 3,5% fr o m januari 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-10.

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

Andreas Sund
Styrelseledamot

Arne Lindhoff
Kassör

Göran Lindgren
Styrelseledamot

Jolanta Szczerbinska Wielburski
Ordförande

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

DeltaRev
Emma Johansson
Auktoriserad revisor

Intern
Ulrika Hagbarth
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.04.2026 13:22

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.04.2026 14:06

DOCUMENT ID:

S1InP2UchZg

ENVELOPE ID:

Hy2P2L93We-S1InP2UchZg

DOCUMENT NAME:

Brf Gubben Noak Nr 6, 716416-6212 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

9bc8d43e0dc58ced65f18f4ab6f175938d306c13f9cd6bfcf86a3c32646e0604d7b1f00d8136b265422f2b80f2467a520d5153498bdd40f88e91d660a61ce2e

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. ARNE LINDHOFF arne.lindhoff@brfgubbenn oak6.se	 Signed Authenticated	15.04.2026 13:01 15.04.2026 12:59	eID Low	Swedish BankID IP: 109.238.128.81
2. JOLANTA SZCZERBINSK A WIELBURSKI jolanta.wielburski@gubbe nnoak6.se	 Signed Authenticated	19.04.2026 23:03 19.04.2026 23:00	eID Low	Swedish BankID IP: 109.238.128.28
3. ANDREAS SUND andrease.sund@gmail.co m	 Signed Authenticated	20.04.2026 11:31 20.04.2026 11:31	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.89.249
4. Göran Lindgren goran.lindgren@brfgubbe nnoak6.se	 Signed Authenticated	20.04.2026 18:50 15.04.2026 07:26	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.1.122
5. ULRIKA HAGBARTH ulrika.hagbarth@gmail.co m	 Signed Authenticated	20.04.2026 20:36 20.04.2026 20:29	eID Low	Swedish BankID IP: 109.238.128.240
6. EMMA KRISTINA JOHAN SSON emma@deltarev.se	 Signed Authenticated	22.04.2026 13:22 22.04.2026 13:22	eID Low	Swedish BankID IP: 213.212.35.2

* 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

Custom events

No custom events 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gubben Noak 6 org.nr 716416-6212

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gubben Noak 6 för räkenskapsåret 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den interna revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 interna revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 Brf. Gubben Noak 6's resultat och ställning.

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 Brf. Gubben Noak 6 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 och övriga valda revisorers 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, Den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Emma Johansson
Auktoriserad revisor

Ulrika Hagbarth
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.04.2026 13:21

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.04.2026 14:06

DOCUMENT ID:

Bynvh89hWx

ENVELOPE ID:

HkhD3Uq3Zx-Bynvh89hWx

DOCUMENT NAME:

RB Brf Gubben Noak 6 2025.pdf

3 pages

SHA-512:

519c2a8370ef8591ca56ffcdade0800895314bc56c3d09b5f0021a9df770ef00b23da25277045f075cb73a9b2d161a21991d0a82667966498659494ac58fb5d7b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ULRIKA HAGBARTH ulrika.hagbarth@gmail.com	Signed Authenticated	20.04.2026 20:28 20.04.2026 20:25	eID Low	Swedish BankID IP: 109.238.128.240
2. EMMA KRISTINA JOHANSSON emma@deltarev.se	Signed Authenticated	22.04.2026 13:21 22.04.2026 13:21	eID Low	Swedish BankID IP: 213.212.35.2

* 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

Custom events

No custom events 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