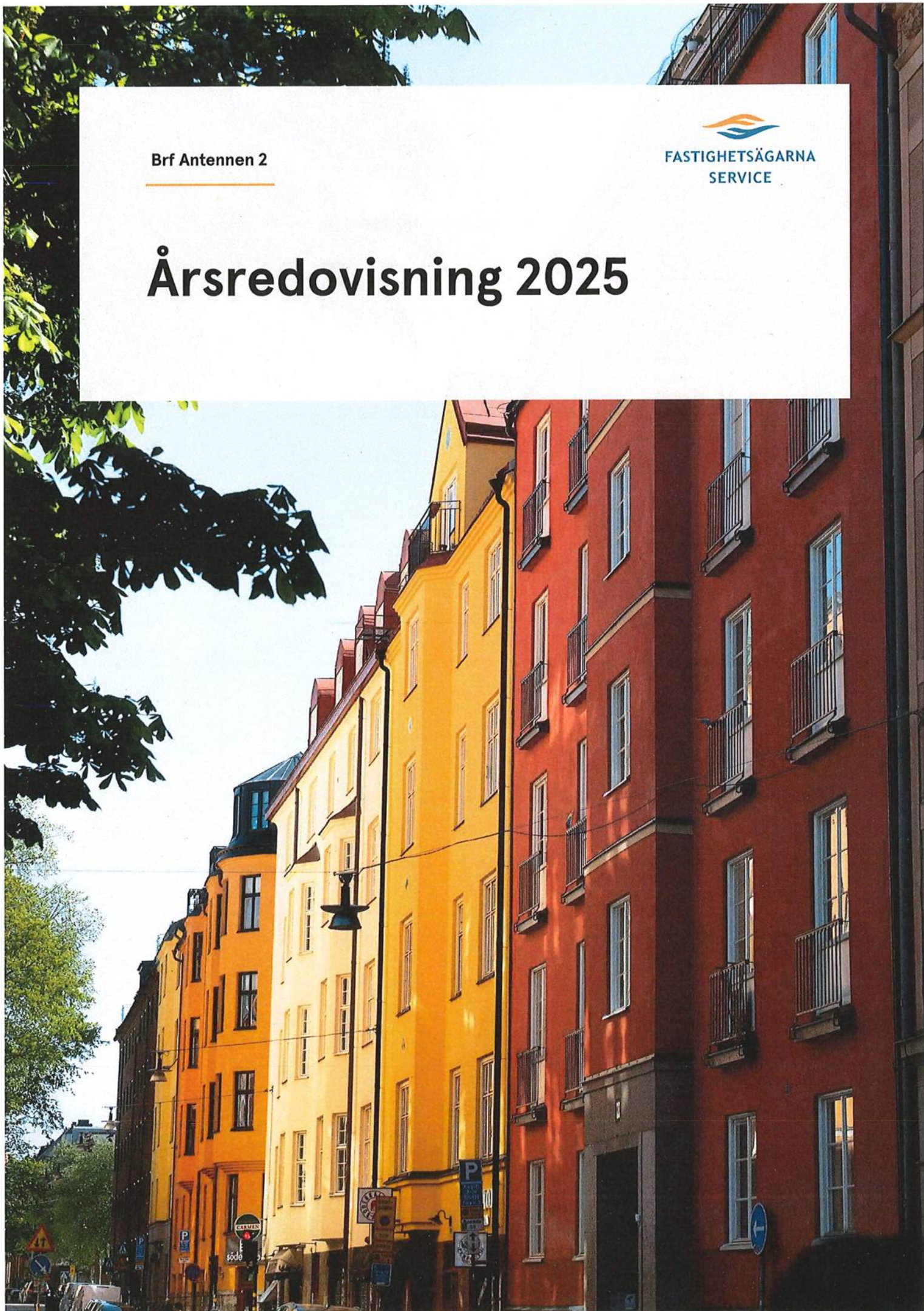


Brf Antennen 2



# Årsredovisning 2025



Årsredovisning för  
**Brf Antennen 2**  
769619-6422

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

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16

Styrelsen för Brf Antennen 2 (769619-6422) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-12-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-06-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-03. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Antennen 2 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Tångvägen 40-42 / Tångvägen 40,42.

Antennen 2 byggdes år 1944.

Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2028-12-31.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2038-12-01.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
12	Lägenheter, bostadsrätt	696
2	Lokaler, bostadsrätt	34

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-05-11. På stämman deltog 6 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Ingberg Oskar	Ordförande
Sågström Karin	Kassör
Malmqvist Elin	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Sågström Karin, Malmqvist Elin och Ingberg Oskar.

Föreningens firma tecknas av Sågström Karin, Malmqvist Elin och Ingberg Oskar.

## Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2021-	Utbyte stamrör i källare
2020-	Fasadrenovering
2017-	Godkänd OVK
2016-	Fönsterrenovering, byte av badrumsfönster
2014-	Målning av trapphus
2014-	Renovering av föreningslokal
2011-	Renovering av tvättstuga, byte maskiner
2011-	Renovering av tak
2010-	Installation bergvärme
2000-	Fasadputs
1998-	Stambyte ink renovering badrum

## Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2026-	Installera vattenpump
2028-	Tillbyggnad och rep av balkonger
2029-	Rep av balkonger

## Föreningens ekonomi

Efter några ekonomiskt tuffa år med höga elkostnader, höga räntor för både föreningen och respektive lägenhetsinnehavare, ser styrelsen en väsentlig förbättring för kommande år. Vi har bra räntor, vi har skapat möjligheter att öka vårt sparande till kommande förnyelser och med det en uppdaterad underhållsplan. Vi har även tagit fram ekonomiska principer som vägledning för hantering av investeringar, budget och lättare renoveringar. Syftet är att minska sårbarhet och vara mer proaktiva gällande eventuella åtgärder.

## Nya regler för avskrivningar påverkar resultatet

Från och med 2025 införs nya regler för avskrivningar. I stora drag innebär det att avskrivningar sker till en högre procentsats än tidigare. Avskrivningar är en bokföringsteknisk hantering som inte innebär att några pengar faktiskt betalas ut, utan visar värdeminskning av tidigare gjorda investeringar samt på fastigheten i stort. Vårt likvida resultat, alltså när vi bortser från bokföringstekniska krav som avskrivningar, hamnar resultatet på ca 80 tkr plus.

Av de nyckeltal vi kan påverka, soliditet (vår andel av eget ägande som inte är belånat) sparande och årsavgifter, anser vi att föreningen ligger bra till och kommer klara av att hantera både oförutsedda utgifter och planerade renoveringar utan avgiftsökningar.

## Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 17 st. Under året har 0 tillkommit samt 1 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 16 st.

## Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Jouravtal fastighetsåtgärder	Habitek AB
Bredband	Ownit
Fortum	Elleverantör
Ellevio	Elnät

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har bergvärmepumpen servats, gångväg utanför portar har stenlagts samt att vi genomfört två städdagar.

### Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	801	802	763	623
Resultat efter fin. poster	-288	-105	-80	-117
Soliditet (%)	53%	53%	54%	54%

### Nyckeltal

Årsavgifter brf yta kr/kvm	1 085	1036	1036
Skuldsättning kr/kvm totalyta	10 185	10185	10185
Räntekänslighet (%)	9%	9%	9%
Energikostnad kr/kvm	264	233	319
Sparande per kvm	108	76	18
Årsavgifternas andel i procent	99%	99%	100%

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	12 928 000	664 909	88 080	-4 810 220	-67 661	8 803 108
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			22 020	-22 020		
Balanseras i ny räkning				-67 661	67 661	
Årets resultat					-287 852	-287 852
Belopp vid årets utgång	12 928 000	664 909	110 100	-4 899 901	-287 852	8 515 256

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
<b>Förslag till resultatdisposition</b>	
Balanserat resultat	-4 899 901
Årets resultat	<u>-287 852</u>
<b>Totalt</b>	<b>-5 187 753</b>
Avsättning till yttre fond	22 020
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	<u>-5 209 773</u>
<b>Summa</b>	<b>-5 187 753</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	800 967	802 703
Summa rörelseintäkter		800 967	802 703
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-486 353	-416 849
Personalkostnader	4	-27 598	-27 598
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-367 112	-93 565
Summa fastighetskostnader		-881 063	-538 012
Rörelseresultat		-80 096	264 691
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 551	2 286
Räntekostnader och liknande resultatposter		-212 307	-334 638
Summa finansiella poster		-207 756	-332 352
Resultat efter finansiella poster		-287 852	-67 661
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Resultat före skatt		-287 852	-67 661
<b>Skatter</b>			
Årets resultat		-287 852	-67 661

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	15 804 874	16 171 986
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		15 804 874	16 171 986
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 804 874</b>	<b>16 171 986</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	195 455	235 370
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	43 495	28 505
Summa kortfristiga fordringar		238 950	263 875
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	171 451	52 626
Summa kassa och bank		171 451	52 626
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>410 401</b>	<b>316 501</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 215 275</b>	<b>16 488 487</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		12 928 000	12 928 000
Upplåtelseavgifter		664 909	664 909
Underhållsfond		110 100	88 080
Summa bundet eget kapital		<u>13 703 009</u>	<u>13 680 989</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 899 901	-4 810 220
Årets resultat		-287 852	-67 661
Summa fritt eget kapital		<u>-5 187 753</u>	<u>-4 877 881</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>8 515 256</u>	<u>8 803 108</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	<u>2 753 310</u>	-
Summa långfristiga skulder		2 753 310	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	4 722 500	7 475 810
Leverantörsskulder		29 097	35 627
Skatteskulder		41 948	41 888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>153 164</u>	<u>132 054</u>
Summa kortfristiga skulder		4 946 709	7 685 379
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>16 215 275</u>	<u>16 488 487</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-80 096	227 797
Avskrivningar	367 112	93 565
Erlagd ränta och ränteintäkter	-207 756	-332 352
	<u>79 260</u>	<u>-10 990</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>79 260</b>	<b>-10 990</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	7 018	-61 954
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	14 640	19 669
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>100 918</b>	<b>-53 275</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		-
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		-
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>100 918</b>	<b>-53 275</b>
Likvida medel vid årets början	167 428	220 703
Diff föregående år sparkonto Nordea	52 626	
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>320 972</b>	<b>167 428</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) årsredovisning och koncernredovisning (K3). Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal:

**Nettoomsättning**

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

**Resultat efter finansiella poster**

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

**Soliditet**

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

**Årsavgift per kvm BR-yta**

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

**Skuldsättning**

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

**Sparande**

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

**Räntekänslighet**

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

**Energikostnad**

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

**Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter**

Årsavgifter/totala intäkter

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på

räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>år</u>
Byggnad komponentindelning	2,10%

### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Årsavgifter	754 485	759 532
Hyor	41 832	41 832
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 410	1 159
Övriga hyresintäkter	<u>240</u>	<u>180</u>
Summa	800 967	802 703

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2025	2024
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	34 414	38 659
Reparationer	36 308	22 218
El och Bergvärme	140 710	131 524
Vatten	52 837	39 375
Sophämtning	21 614	14 752
Fastighetsförsäkring	15 406	1 280
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	43 744	49 988
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	18 625	
Tomträttsavgäld	52 892	27 500
Kabeltv/bredband	27 090	-
Övriga fastighetskostnader	16 375	70 433
Fastighetsavgift bostäder	20 828	19 560
Fastighetsskatt lokaler	-	1 560
Panter och överlåtelse	5 510	-
	<u>486 353</u>	<u>416 849</u>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>486 353</b>	<b>416 849</b>

### Not 4 Personal

#### Personalkostnader och arvoden

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelsearvode	21 000	21 000
Sociala avgifter	6 598	6 598
<b>Summa</b>	<u>27 598</u>	<u>27 598</u>

### Noter till balansräkning

## Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
Vid årets början		
-Byggnad	17 486 157	17 486 157
-Mark		
	<u>17 486 157</u>	<u>17 486 157</u>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-1 314 171	-1 226 740
-Årets avskrivning enligt plan	-367 112	-87 431
	<u>-1 681 283</u>	<u>-1 314 171</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>15 804 874</b>	<b>16 171 986</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	9 600 000	6 556 000
Mark	11 400 000	7 000 000
	<u>21 000 000</u>	<u>13 556 000</u>
Bostäder	21 000 000	6 400 000
Lokaler	-	156 000
	<u>21 000 000</u>	<u>6 556 000</u>

## Not 6 Installationer

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	61 331	61 331
	<u>61 331</u>	<u>61 331</u>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-61 331	-55 197
-Årets avskrivning enligt plan		-6 134
	<u>-61 331</u>	<u>-61 331</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 7 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Fodran Fastighetsägarna Service	-	444
Skattekonto	45 934	30 604
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	149 521	167 428
Övriga fordringar	-	36 894
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>195 455</b>	<b>235 370</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
förutbetalda kostnader	43 495	28 505
	<u>43 495</u>	<u>28 505</u>

### Not 9 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Nordea	171 451	52 626
Redovisat värde vid årets slut	<u>171 451</u>	<u>52 626</u>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2025-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2024-12-31
Nordea	2027-04-21	2,62%	2 753 310	-	2 753 310
Nordea	2026-04-22	2,51%	2 523 250	-	2 523 250
Nordea	2026-05-20	2,67%	2 199 250	-	2 199 250
			<u>7 475 810</u>	-	<u>7 475 810</u>

Varav långfristig del	2 753 310	-
Varav kortfristig del	4 722 500	7 475 810

Kommande års planerade amortering -

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
upplupen elkostnad	13 229	-
upplupna vattenkostnader	7 675	-
upplupna avfallskostnader	4 426	-
upplupna sociala avgifter	6 598	6 598
upplupna räntekostnader	33 168	48 140
förutbetalda årsavgifter	67 068	56 316
upplupet arvode för styrelsen	21 000	21 000
	<u>153 164</u>	<u>132 054</u>

## Övriga noter

### Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	8 800 000	8 800 000
Summa ställda säkerheter	8 800 000	8 800 000

### Not 13 Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

### Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.


## Underskrifter

Årsredovisningen fastställdes den 2026-04-07 och har undertecknats den dag som framgår av respektive styrelseledamots elektroniska underskrift.


Oskar Ingeberg  
Ledamot

  
2026-05-10

Elin Malmqvist  
Ledamot

  
2026-05-10

Karin Sägström  
Ledamot

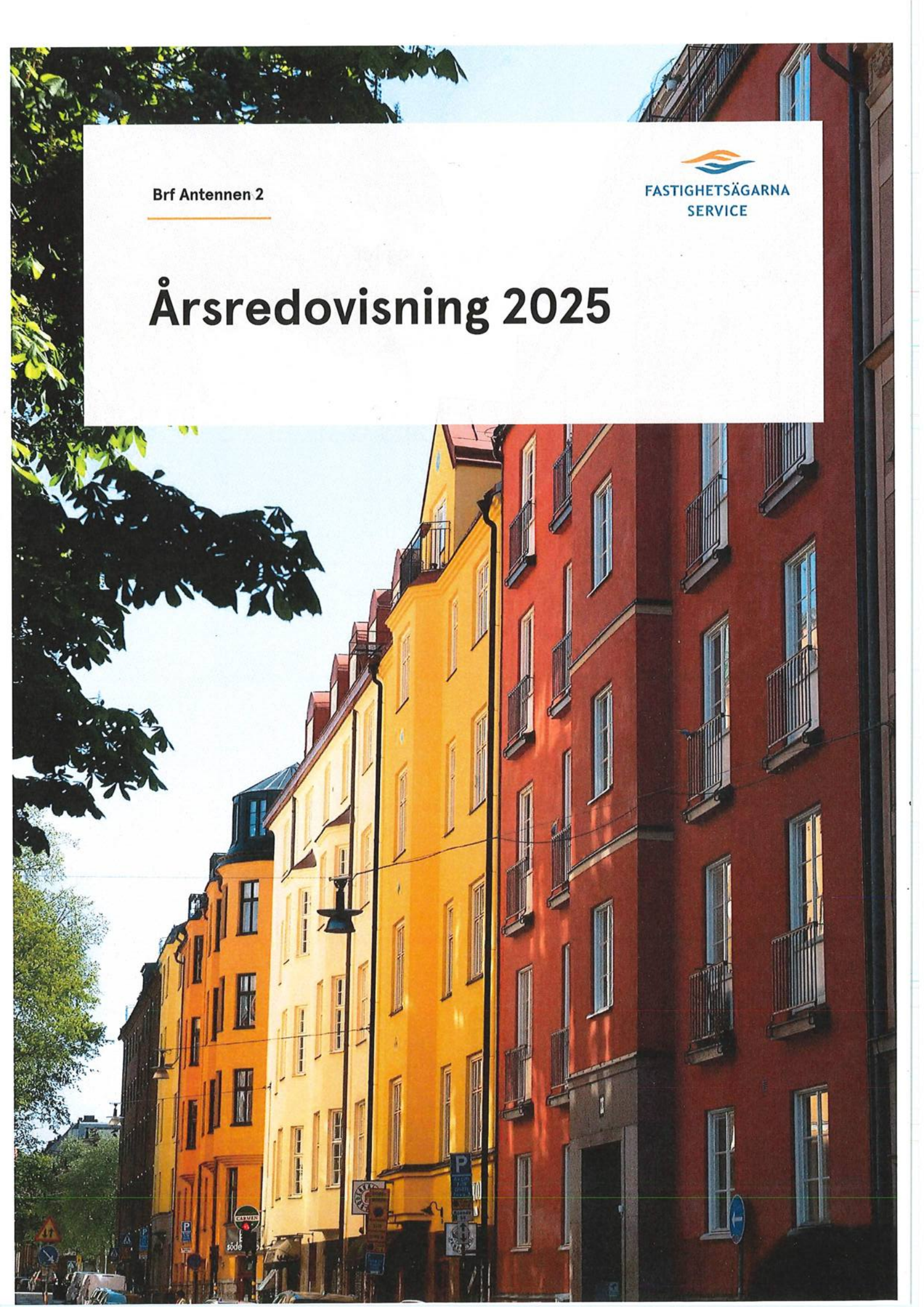
  
2026-05-10

Brf Antennen 2

---

  
FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE

# Årsredovisning 2025



Årsredovisning för  
**Brf Antennen 2**  
769619-6422

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

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16

Styrelsen för Brf Antennen 2 (769619-6422) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-12-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-06-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-03. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Antennen 2 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Tångvägen 40-42 / Tångvägen 40,42.

Antennen 2 byggdes år 1944.

Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2028-12-31.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2038-12-01.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
12	Lägenheter, bostadsrätt	696
2	Lokaler, bostadsrätt	34

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-05-11. På stämman deltog 6 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Ingberg Oskar	Ordförande
Sågström Karin	Kassör
Malmqvist Elin	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Sågström Karin, Malmqvist Elin och Ingberg Oskar.

Föreningens firma tecknas av Sågström Karin, Malmqvist Elin och Ingberg Oskar.

## Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2021-	Utbyte stamrör i källare
2020-	Fasadrenovering
2017-	Godkänd OVK
2016-	Fönsterrenovering, byte av badrumsfönster
2014-	Målning av trapphus
2014-	Renovering av föreningslokal
2011-	Renovering av tvättstuga, byte maskiner
2011-	Renovering av tak
2010-	Installation bergvärme
2000-	Fasadputs
1998-	Stambyte ink renovering badrum

## Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2026-	Installera vattenpump
2028-	Tillbyggnad och rep av balkonger
2029-	Rep av balkonger

## Föreningens ekonomi

Efter några ekonomiskt tuffa år med höga elkostnader, höga räntor för både föreningen och respektive lägenhetsinnehavare, ser styrelsen en väsentlig förbättring för kommande år. Vi har bra räntor, vi har skapat möjligheter att öka vårt sparande till kommande förnyelser och med det en uppdaterad underhållsplan. Vi har även tagit fram ekonomiska principer som vägledning för hantering av investeringar, budget och lättare renoveringar. Syftet är att minska sårbarhet och vara mer proaktiva gällande eventuella åtgärder.

## Nya regler för avskrivningar påverkar resultatet

Från och med 2025 införs nya regler för avskrivningar. I stora drag innebär det att avskrivningar sker till en högre procentsats än tidigare. Avskrivningar är en bokföringsteknisk hantering som inte innebär att några pengar faktiskt betalas ut, utan visar värdeminskning av tidigare gjorda investeringar samt på fastigheten i stort. Vårt likvida resultat, alltså när vi bortser från bokföringstekniska krav som avskrivningar, hamnar resultatet på ca 80 tkr plus.

Av de nyckeltal vi kan påverka, soliditet (vår andel av eget ägande som inte är belånat) sparande och årsavgifter, anser vi att föreningen ligger bra till och kommer klara av att hantera både oförutsedda utgifter och planerade renoveringar utan avgiftsökningar.

## Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 17 st. Under året har 0 tillkommit samt 1 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 16 st.

## Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Jouravtal fastighetsåtgärder	Habitek AB
Bredband	Ownit
Fortum	Elleverantör
Ellevio	Elnät

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har bergvärmepumpen servats, gångväg utanför portar har stenlagts samt att vi genomfört två städdagar.

### Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	801	802	763	623
Resultat efter fin. poster	-288	-105	-80	-117
Soliditet (%)	53%	53%	54%	54%

### Nyckeltal

Årsavgifter brf yta kr/kvm	1 085	1036	1036
Skuldsättning kr/kvm totalyta	10 185	10185	10185
Räntekänslighet (%)	9%	9%	9%
Energikostnad kr/kvm	264	233	319
Sparande per kvm	108	76	18
Årsavgifternas andel i procent	99%	99%	100%

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	12 928 000	664 909	88 080	-4 810 220	-67 661	8 803 108
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			22 020	-22 020		
Balanseras i ny räkning				-67 661	67 661	
Årets resultat					-287 852	-287 852
Belopp vid årets utgång	12 928 000	664 909	110 100	-4 899 901	-287 852	8 515 256

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/> <i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	-4 899 901
Årets resultat	<u>-287 852</u>
<b>Totalt</b>	<b>-5 187 753</b>
Avsättning till yttre fond	22 020
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	<u>-5 209 773</u>
<b>Summa</b>	<b>-5 187 753</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	800 967	802 703
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>800 967</b>	<b>802 703</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-486 353	-416 849
Personalkostnader	4	-27 598	-27 598
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-367 112	-93 565
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-881 063</b>	<b>-538 012</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-80 096</b>	<b>264 691</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 551	2 286
Räntekostnader och liknande resultatposter		-212 307	-334 638
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-207 756</b>	<b>-332 352</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-287 852</b>	<b>-67 661</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-287 852</b>	<b>-67 661</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-287 852</b>	<b>-67 661</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	15 804 874	16 171 986
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		15 804 874	16 171 986
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 804 874</b>	<b>16 171 986</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	195 455	235 370
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	43 495	28 505
Summa kortfristiga fordringar		238 950	263 875
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	171 451	52 626
Summa kassa och bank		171 451	52 626
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>410 401</b>	<b>316 501</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 215 275</b>	<b>16 488 487</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		12 928 000	12 928 000
Upplåtelseavgifter		664 909	664 909
Underhållsfond		110 100	88 080
Summa bundet eget kapital		<u>13 703 009</u>	<u>13 680 989</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 899 901	-4 810 220
Årets resultat		-287 852	-67 661
Summa fritt eget kapital		<u>-5 187 753</u>	<u>-4 877 881</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>8 515 256</u>	<u>8 803 108</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	2 753 310	-
Summa långfristiga skulder		<u>2 753 310</u>	<u>-</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	4 722 500	7 475 810
Leverantörsskulder		29 097	35 627
Skatteskulder		41 948	41 888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	153 164	132 054
Summa kortfristiga skulder		<u>4 946 709</u>	<u>7 685 379</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>16 215 275</u>	<u>16 488 487</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-80 096	227 797
Avskrivningar	367 112	93 565
Erlagd ränta och ränteintäkter	<u>-207 756</u>	<u>-332 352</u>
	<u>79 260</u>	<u>-10 990</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>79 260</b>	<b>-10 990</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	7 018	-61 954
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>14 640</u>	<u>19 669</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>100 918</b>	<b>-53 275</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		-
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		-
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>100 918</b>	<b>-53 275</b>
Likvida medel vid årets början	167 428	220 703
Diff föregående år sparkonto Nordea	<u>52 626</u>	
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>320 972</b>	<b>167 428</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) årsredovisning och koncernredovisning (K3). Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal:

**Nettoomsättning**

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

**Resultat efter finansiella poster**

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

**Soliditet**

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

**Årsavgift per kvm BR-yta**

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

**Skuldsättning**

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

**Sparande**

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

**Räntekänslighet**

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

**Energikostnad**

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

**Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter**

Årsavgifter/totala intäkter

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på

räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>år</u>
Byggnad komponentindelning	2,10%

### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och fianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	754 485	759 532
Hyror	41 832	41 832
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 410	1 159
Övriga hyresintäkter	240	180
Summa	800 967	802 703

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2025	2024
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	34 414	38 659
Reparationer	36 308	22 218
El och Bergvärme	140 710	131 524
Vatten	52 837	39 375
Sophämtning	21 614	14 752
Fastighetsförsäkring	15 406	1 280
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	43 744	49 988
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	18 625	
Tomträttsavgälld	52 892	27 500
Kabeltv/bredband	27 090	-
Övriga fastighetskostnader	16 375	70 433
Fastighetsavgift bostäder	20 828	19 560
Fastighetsskatt lokaler	-	1 560
Panter och överlåtelse	5 510	-
	486 353	416 849
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>486 353</b>	<b>416 849</b>

### Not 4 Personal

#### *Personalkostnader och arvoden*

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelsearvode	21 000	21 000
Sociala avgifter	6 598	6 598
<b>Summa</b>	<b>27 598</b>	<b>27 598</b>

### Noter till balansräkning

## Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
Vid årets början		
-Byggnad	17 486 157	17 486 157
-Mark		
	<u>17 486 157</u>	<u>17 486 157</u>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-1 314 171	-1 226 740
-Årets avskrivning enligt plan	-367 112	-87 431
	<u>-1 681 283</u>	<u>-1 314 171</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>15 804 874</b>	<b>16 171 986</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	9 600 000	6 556 000
Mark	11 400 000	7 000 000
	<u>21 000 000</u>	<u>13 556 000</u>
Bostäder	21 000 000	6 400 000
Lokaler	-	156 000
	<u>21 000 000</u>	<u>6 556 000</u>

## Not 6 Installationer

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	61 331	61 331
	<u>61 331</u>	<u>61 331</u>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-61 331	-55 197
-Årets avskrivning enligt plan		-6 134
	<u>-61 331</u>	<u>-61 331</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 7 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Fodran Fastighetsägarna Service	-	444
Skattekonto	45 934	30 604
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	149 521	167 428
Övriga fordringar	-	36 894
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>195 455</b>	<b>235 370</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
förutbetalda kostnader	43 495	28 505
	<u>43 495</u>	<u>28 505</u>

### Not 9 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Nordea	171 451	52 626
Redovisat värde vid årets slut	<u>171 451</u>	<u>52 626</u>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2025-12-31</i>	<i>Amortering/ Upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2024-12-31</i>
Nordea	2027-04-21	2,62%	2 753 310	-	2 753 310
Nordea	2026-04-22	2,51%	2 523 250	-	2 523 250
Nordea	2026-05-20	2,67%	2 199 250	-	2 199 250
			<u>7 475 810</u>	-	<u>7 475 810</u>

Varav långfristig del	2 753 310	-
Varav kortfristig del	4 722 500	7 475 810

Kommande års planerade amortering -

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
upplupen elkostnad	13 229	-
upplupna vattenkostnader	7 675	-
upplupna avfallskostnader	4 426	-
upplupna sociala avgifter	6 598	6 598
upplupna räntekostnader	33 168	48 140
förutbetalda årsavgifter	67 068	56 316
upplupet arvode för styrelsen	21 000	21 000
	<u>153 164</u>	<u>132 054</u>

## Övriga noter

### Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	8 800 000	8 800 000
Summa ställda säkerheter	8 800 000	8 800 000

### Not 13 Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

### Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

## Underskrifter

Årsredovisningen fastställdes den 2026-04-07 och har undertecknats den dag som framgår av respektive styrelseledamots elektroniska underskrift.

Oskar Ingeberg  
Ledamot

*Oskar Ingeberg* 2026-05-10

Elin Malmqvist  
Ledamot

*Elin Malmqvist*  
2026-05-10

Karin Sägström  
Ledamot

*Karin Sägström* 2026-05-10