

Årsredovisning
för
Brf Älvängen i Djurgårdsstaden

769625-8800

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Älvängen i Djurgårdsstaden, med säte i Stockholms län, Stockholm kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Ägarförhållanden

Föreningen Brf Älvängen äger till 100 % Fastigheten Färnebofjärden 1, med tomträtt. Föreningen är ett privatbostadsföretag, det vill säga en så kallad ”äkta bostadsförening”.

Grundfakta om förening och byggår

Entreprenadavtal med Einar Mattsson Projekt AB, 5567894877, tecknades 2013. Sommaren 2014 stod 77 bostadslägenheter och en lokal klara för inflyttning. Slutbesiktning skedde i juli 2015. På försenad intrimning av värme-och ventilationssystem skedde överlämnandet till föreningen och den förtroendevalda styrelsen 1 augusti 2015. I föreningens byggnader finns en uthyrd kontorslokal, 38 parkeringsplatser i garaget, varav 14 laddplatser, och tre MC-platser. Föreningen är medlem i Bostadsrätterna som är en rikstäckande organisation för Sveriges bostadsrättsföreningar. Fastighetens försäkring täcker även en ansvarsförsäkring för styrelsen.

Ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus utan tidsbegränsning upplåta lägenheter åt medlemmarna.

Stämma

Ordinarie stämma hölls den 26 maj 2025.

Styrelse

Nuvarande styrelse består av

Nadja Nordström, ordförande
Pontus Weström, ledamot (fastighet)
Oliver Benjaminsson, ledamot
Lovisa Lindkvist, ledamot
Henrik Eklund, ledamot
Andreas Rosengren, suppleant
Marie Ågren, suppleant

Valda och avgående styrelseledamöter 2024

Andreas Rosengren omvaldes till styrelsen vid stämman 2025
Nadja Nordström omvaldes till styrelsen vid stämman 2025
Mats Helgesson lämnade styrelsen vid stämman 2025
Pontus Weström omvaldes till styrelsen vid stämman 2025
Heiko Phillip lämnade styrelsen vid stämman 2025
Fredrik Niklasson lämnade styrelsen vid stämman 2025
Marie Ågren omvaldes till styrelsen vid stämman 2025
Oliver Benjaminsson, nyval till styrelsen vid stämman 2025
Lovisa Lindkvist, nyval till styrelsen vid stämman 2025
Henrik Eklund, nyval till styrelsen vid stämman 2025

Styrelsen har haft 11 ordinarie protokollförda möten och under 2025, samt utöver detta ett antal möten med medlemmar, förvaltare, externa leverantörer och banker.

Revisorer

Ordinarie stämma 2025 beslutade att till revisionsföretag välja MT Revision AB som utsett Fredrik Åborg som huvudansvarig revisor.

Valberedning

Valberedningen består av Kaj Säf och Pandora Hultqvist.

Allmänt om verksamhet

Fastigheten i korthet:

- Byggnadsvärde: 170 550 000 kr (efter ackumulerade avskrivningar 154 489 875 kr, skrivs av på 100 år)
- Markvärde: 189 610 000 kr
- Tomträttsavtalet gäller tio år from 2023, och förlängs tio år i taget.
- Antal lägenheter: 77
- Antal lokaler: 1
- Yta: 5 520 kvm
- Garage med källarförråd, 38 P-platser och tre MC-platser
- Lån: 65 575 000 kr (66 325 000 kr , 2024)
- Lån/kvm: 11 880 kr (12 015 kr , 2024)
- Banker: Nordea och SBAB
- Uppvärmning med luftburen värme via fjärrvärme
- Försäkringsbolag: Folksam, förmedlat av Söderberg & Partners
- Teknisk förvaltning och skötsel: Einar Mattsson
- Ekonomisk förvaltning: Einar Mattsson
- El: Boo Energi (elhandel) och Ellevio (elnät)
- Internet och TV: Telenor
- Städning: Top Clean Stockholm
- Hissar: Norra Hiss (nytt avtal sedan hösten 2024, tidigare Schindler)
- Trädgård och snöröjning: Två Smälänningar

Året som gått

Under året har föreningen fortsatt att arbeta aktivt med att stärka sin ekonomiska ställning och säkerställa en långsiktigt hållbar förvaltning. Inför 2025 genomfördes en höjning av avgifterna, där medlemsavgifterna ökade med 10 procent och garageavgifterna med 5 procent. Åtgärden vidtogs för att möta ökade kostnader till följd av högre räntenivåer, inflation samt höjd tomträttsavgäld. Inför 2026 har styrelsen, mot bakgrund av ett förbättrat ekonomiskt läge, beslutat att lämna avgifterna oförändrade.

Föreningen har under året arbetat aktivt med att se över sina avtal och löpande kostnader. Bland annat har ett nytt avtal för bredband förhandlats fram, vilket träder i kraft i juni 2026 och förväntas bidra till lägre kostnader framöver. Vidare har föreningen bytt städföretag och i samband med detta säkerställt ett mer fördelaktigt pris.

Det kontinuerliga arbetet med kostnadskontroll har gett resultat. Föreningens driftskostnader under 2025 var lägre än föregående år, trots att tomträttsavgälden har ökat. Samtidigt har räntekostnaderna fortsatt att stiga, vilket främst är hänförligt till att ett av föreningens lån har omförhandlats under året till högre räntenivå.

Arbetet med fasaden har fortsatt under 2025 och medfört kostnader för föreningen. Ett rättsskydd har dock aktiverats i ärendet, vilket innebär att föreningen förväntar sig viss ekonomisk återbetalning framöver.

Styrelsen följer föreningens underhållsplan och arbetar löpande för att säkerställa fastighetens långsiktiga skick och värde.

Medlemsinformation

Årsavgifter och hyror

Styrelsen arbetar för en kostnadseffektiv förvaltning, samtidigt som de inte kan påverka den allmänna prisutvecklingen i ekonomin. Ett av föreningens lån ska omförhandlas under 2026. Föreningens har beslutat att lämna årsavgifterna oförändrade under 2026, men styrelsen bevakar löpande behovet av avgiftshöjningar.

Nya medlemmar

Under året har åtta lägenheter överlåtits och vid årets ingång hade föreningen 120 medlemmar och den första januari 2026 hade föreningen 120 medlemmar.

Fastighetens långsiktiga värde

Anläggningstillgångarna, fastigheten inklusive tomträtt och byggnader, redovisas nedan i 2023 års balansräkning. Föreningen avser fortsätta amortera på lånen och en omsättning av ca en tredjedel av föreningens lån kommer göras under 2026. Samtidigt följer styrelsen den långsiktiga planen för drift och underhåll för att säkerställa det långsiktiga värdet på fastigheten. Underhållsplanen innehåller vissa mindre åtgärder under 2026.

Information och gemensamma anläggningar

* Samarbete med grannföreningen sker via styrelserna, och hanterar gemensamma anläggningar samt skötsel och underhåll av gården.

* Vår- och höststädning av gården har genomförts.

* Hemsida/Facebook för nyheter och information.

Styrelsens förhållningssätt till underskott

Det slutliga resultatet efter avskrivningar uppvisar ett underskott (se resultatredovisning nedan). Detta underskott har uppstått då avgiftsnivån är satt så att den täcker alla kostnader som genererar en utbetalning. Då avskrivningar inte är en utbetalning har styrelsen beslutat att inte låta debiterade månadsavgifter omfatta avskrivningskostnaden. Förlusten har ingen påverkan på föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Föreningen avser även fortsättningsvis säkerställa att räntor, amorteringar, underhåll och övriga finansiella åtaganden kan hanteras genom medlemsavgifter.

Upplysningar vid förlust

Resultatet exklusive avskrivningskostnad ger ett överskott. Detta överskott ökar föreningens likviditet med samma belopp. Utgående från det kommande årets ekonomiska utveckling kommer styrelsen beakta att det råder lämplig balans i mellan föreningens likviditet, fortsatta avsättningar till den yttre fonden och löpande amortering av.

Övriga upplysningar

Vid bokslutet 2025 gjordes det en genomgång av tidigare års redovisning av fond för yttre underhåll. I samband med detta har det gjorts en omföring på ca 925 tkr från fond för yttre underhåll till balanserat resultat avssende nyttjat underhåll för perioderna 2016-2024. Rättelsen påverkar inte årets resultat eller

likvida medel.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	8 021	7 310	6 354	5 887	5 760
Resultat efter finansiella poster	-672	-1 244	-1 140	-1 199	-1 395
Soliditet (%)	80	80	80	80	80
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 699	11 833	11 967	12 101	12 235
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt	11 880	12 015	12 151	12 287	12 423
Sparande/kvm	243	122	89	111	94
Energikostnad/kvm	221	226	230	218	173
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt	1 079	967	944	859	849
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	83	82	79	81	81
Räntekänslighet	10	11	13	14	15

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	287 160	3 651	-11 733	-1 244	277 834
Korrigerig enlig ekonomisk plan	-120				-120
Disposition av föregående års resultat:		500	-1 744	1 244	0
Årets resultat				-672	-672
Belopp vid årets utgång	287 040	4 151	-13 477	-672	277 042

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-12 110 488
årets förlust	-672 449
	-12 782 937
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	790 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-322 281
Korrigerig nyttjande UH fond 2016-2024	-924 726
i ny räkning överföres	-12 325 930
	-12 782 937

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	8 021 429	7 309 720
Summa rörelseintäkter		8 021 429	7 309 720
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	4	-4 999 866	-5 224 039
Övriga externa kostnader	5	-439 988	-419 465
Personalkostnader och arvoden	6	-306 818	-150 607
Avskrivningar	7	-1 712 078	-1 705 500
Summa fastighetskostnader		-7 458 750	-7 499 611
Rörelseresultat		562 679	-189 891
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 199	10 303
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 237 327	-1 064 739
Summa finansiella poster		-1 235 128	-1 054 436
Årets resultat		-672 449	-1 244 327

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	342 394 375	344 099 875
Inventarier, verktyg och installationer	7	36 762	0
Summa materiella anläggningstillgångar		342 431 137	344 099 875
Summa anläggningstillgångar		342 431 137	344 099 875
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		-2 189	48 831
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		471 036	449 356
Summa kortfristiga fordringar		468 847	498 187
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 470 301	1 179 883
Summa kassa och bank		1 470 301	1 179 883
Summa omsättningstillgångar		1 939 148	1 678 069
SUMMA TILLGÅNGAR		344 370 284	345 777 944

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		287 040 000	287 160 000
Fond för yttre underhåll		2 904 162	3 651 169
Summa bundet eget kapital		289 944 162	290 811 169
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-12 110 488	-11 733 168
Årets resultat		-672 449	-1 244 327
Summa fritt eget kapital		-12 782 937	-12 977 496
Summa eget kapital		277 161 225	277 833 673
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	41 875 000	65 575 000
Summa långfristiga skulder		41 875 000	65 575 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	23 700 000	750 000
Leverantörsskulder		496 320	511 460
Aktuella skatteskulder		179 979	187 860
Övriga kortfristiga skulder		29 123	9 165
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		928 638	910 786
Summa kortfristiga skulder		25 334 060	2 369 271
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		344 370 284	345 777 944

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-672 449	-1 244 327
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 712 078	1 705 500
Betald skatt		-8 159	-667
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 031 470	460 506
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		51 298	-35 087
Förändring av kortfristiga fordringar		-21 680	-19 383
Förändring av leverantörsskulder		-15 140	240 208
Förändring av kortfristiga skulder		-5 707	2 119 293
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 040 241	2 765 537
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-750 000	-750 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-750 000	-750 000
Årets kassaflöde		290 241	2 015 537
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 179 883	1 289 346
Likvida medel vid årets slut		1 470 124	3 304 883

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2) samt årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Sparande

Resultat per kvadratmeter föreningens totala yta (bostäder, lokaler, garage) exklusive avskrivningar och planerat underhåll.

Räntekostnad

Föreningens räntekostnad under redovisningsåret dividerat med bostadsyta.

Energikostnad

Energikostnaden omfattar kostnader för uppvärmning, el och vatten dividerat med föreningens totala yta (bostäder, lokaler, garage).

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Rörelsens totala huvudintäkter för räkenskapsåret dividerat med föreningens årsavgifter inkl. intäkter för bredband, el- och varmvatten.

Räntekänslighet

Föreningens totala låneskuld dividerat med årsavgifterna inkl. intäkter för bredband, el- och varmvatten.

Skuldsättning

Föreningens låneskulder dividerat med bostadsytan i föreningen.

Not 2 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	73 100 000	73 100 000
	73 100 000	73 100 000

Not 3 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter inkl. bredband, el- och varmvatten	6 683 363	6 034 954
Hyrer	1 225 790	1 186 904
Övriga intäkter	112 277	87 862
	8 021 430	7 309 720

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel, lokalvård och trädgård	677 233	677 299
Reparationer	385 392	538 768
Planerat underhåll	322 281	222 282
Förvaltningsarvode	393 908	480 178
Försäkring	55 984	52 687
Fastighetsskatt	86 049	93 930
El	684 524	757 246
Uppvärmning	332 581	301 980
Vatten	220 085	206 756
Sophämtning	88 224	211 109
Kabel-TV/bredband	211 421	197 336
Tomträttsavgäld	1 480 900	1 447 774
Övriga driftskostnader	61 283	36 696
	4 999 865	5 224 041

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Extern revision	26 212	61 000
Administrationskostnader	25 294	28 091
Bankkostnader	8 346	7 521
Konsultarvoden	369 534	322 853
	429 386	419 465

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvode	117 600	114 600
Sociala avgifter	36 950	36 007
Styrelsearvode 2024	117 590	0
Sociala avgifter 2024	34 678	0
	306 818	150 607

*Förklaring till styrelsearvode, i bokslutet har det bokats upplupet styrelsearvode som avser 2025 men som betals ut under 2026. Detta har inte bokats upp tidigare år och avviker i Årsredovisningen jämfört med 2024.

Föreningen har inte haft några anställda.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025	2024
Inköp	43 340	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 340	0
Ingående avskrivningar	0	
Årets avskrivningar	-6 578	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 578	0
Utgående redovisat värde	36 762	0

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	360 160 000	360 160 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	360 160 000	360 160 000
Ingående avskrivningar	-16 060 125	-14 354 625
Årets avskrivningar	-1 705 500	-1 705 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 765 625	-16 060 125
Utgående redovisat värde	342 394 375	344 099 875

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SBAB	2,63	2027-11-22	20 062 500	0
Nordea	0,74	2026-08-19	23 700 000	23 700 000
Nordea	0,93	2025-08-20	0	20 625 000
SBAB	3,41	2029-03-16	21 812 500	22 000 000
			65 575 000	66 325 000
Kortfristig del av långfristig skuld			23 700 000	22 750 000

Lån förväntas uppgå till 61 825 000kr om 5 år om föreningen försätter amortera 750 000kr/år.

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Innehållet i årsredovisningen färdigställdes 28 april 2026

Den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Nadja Nordström
Ordförande

Oliver Benjaminsson
Kassör

Henrik Eklund
Ledamot

Lovisa Lindkvist
Ledarmot

Pontus Weström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johan Dahl
Auktoriserad Revisor
Kvadrat revision

Följande handlingar har undertecknats den 13 maj 2026



Brf Älvängen i Djurgårdsstaden -
Årsredovisning 2025.pdf
(166793 byte)
SHA-512: fb701c0dcc904c4a31b76691410b91b2583ee
d7158309077e0a08b0ed15f89cb98da528507e3329efae
5a0a039992141c27025522f4f94c06a35de663fe82c8b

Underskrifter

2026-05-12 16:11:16 (CET)



Nadja Alexandra Charlotte Nordström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-12 16:10:29 (CET)



Karl Oliver Benjaminsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-12 16:01:07 (CET)



Per Henrik Johnny Eklund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-12 20:38:53 (CET)



Lovisa Karolina Lindkvist

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-12 16:21:59 (CET)



Pontus Weström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-13 14:33:42 (CET)



Johan Olof Magnusson Dahl

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Underteckandet intygas av Assently



Brf Älvängen i Djurgårdsstaden Årsredovisning 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

2a87e79754f30858548d676a7a356907a0d1f11bb44f8f1cabb4bfa15aa2f4ad9c1c0c7e1fd6bec5727b1c420b7388ed1877a823f2c8d3ea59bd213c0d40ea40



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.