

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Teleterrassen 2

Org.nr. 769626-4592

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	12

## Brf Teleterrassen 2

Org.nr. 769626-4592

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

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

#### Styrelsens uppdrag

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-05-30. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2021-07-12 och nuvarande stadgar registrerades 2020-03-11 hos bolagsverket.

Föreningen har en gällande underhållsplan.

Föreningen är ett sk privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed ett äkta privatbostadsföretag.

### Fastighetsfakta

#### Förvärvet

Föreningens fastighet med Fastighetsbeteckning Våldö 8 i Stockholms Kommun förvärvades 2020-06-17. Fastigheten är belägen på adresserna Hammarögatan 11, 14, 16, 18. Fastigheten är Svanenmärkt och föreningen har gröna bolån.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Folksam. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningens mark är upplåten med äganderätt.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 2021 och består av 2 flerbostadshus. Värdeåret är 2021. Byggnadsytan utgörs av 4261 kvm lägenhetsyta och 0 kvm lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 72 lägenheter med bostadsrätt. Lägenheterna fördelas enligt nedan:

1	rok	11 st
2	rok	34 st
3	rok	17 st
4	rok	10 st

Föreningen har fler än en byggnad som är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättsinnehavarna.

#### Parkering

Föreningen har 41 parkeringsplatser utomhus varav 4 är försedda med laddstolpe, 3 st är handikappanpassade. Kösystem tillämpas och administreras av föreningens förvaltare Nordstaden AB.

#### Byggnadens tekniska status

Nyproduktion 2021

## Brf Teleterrassen 2

Org.nr. 769626-4592

### Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång 99 st

Medlemmar vid årets utgång 96 st

Under året har 5 överlåtelser skett samt att styrelsen har beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

### Styrelsen

Ulrika Jönsson Ordförande

Helena Tingbrand Kassör

Stefan Nordsten Ledamot

Thima Kjellström Mendez Suppleant

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två ledamöter alt. en ledamot i förening med en suppleant.

### Revisor

Mikael Olsson Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden.

### Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 22 maj 2025.

### Föreningens ekonomi

#### Upplysning vid förlust

Årets förlust -684 Kkr beror främst på avskrivningar som inte är kassaflödespåverkande. I resultatet ingår avskrivningar med 1602 Kkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 918 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Föreningen har fortsatt ett starkt positivt kassaflöde.

De likvida medlen ökar med 427 Kkr. Föreningens sparande uppgår till 216 kr per kvadratmeter och sparande för 2026 budgeteras till 199 kr/kvm.

### Skatter och avgifter

För inkomståret 2025 var den kommunala fastighetsavgiften 0 kr per bostadslägenhet.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fr.o.m. 2025 tillämpas individuell mätning och debitering även av varmvatten (IMD) och i samband med införandet sänktes årsavgiften med 5%.

## Brf Teleterrassen 2

Org.nr. 769626-4592

### Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 711 556	4 925 497	4 527 818	2 421 702
Resultat efter finansiella poster	-683 667	-695 768	-769 152	-1 100 967
Soliditet (%)	75	75	75	75
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 034	1 093	888	493
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93	95	83	87
Skuldsättning (kr/kvm)	14 145	14 246	14 348	14 449
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 145	14 246	14 348	14 449
Sparande (kr/kvm)	216	213	195	-8
Räntekänslighet (%)	14	13	16	27
Energikostnad (kr/kvm)	217	211	208	169

Bostadsrättsyta uppgår till 4 261 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 4 261 kvadratmeter.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	140 613 000	50 637 000	332 358	-2 202 477	-695 768
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Omf fg års resultat				-695 768	695 768
Yttre underhållsfond			694 543	-694 543	
Årets resultat					-683 667
Belopp vid årets utgång	140 613 000	50 637 000	1 026 901	-3 592 788	-683 667

### Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-3 592 787
Årets resultat	-683 667
	<hr/>
	-4 276 454
Förslag till disposition:	
Avsättning till yttre underhållsfond	694 543
Balanseras i ny räkning	-4 970 997
	<hr/>
	-4 276 454

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

## Brf Teleterrassen 2

Org.nr. 769626-4592

### RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	4 711 556	4 925 497
Övriga rörelseintäkter		509	698
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<u>4 712 065</u>	<u>4 926 195</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 927 446	-1 794 568
Övriga externa kostnader		-70 701	-213 400
Personalkostnader		-150 607	-94 622
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 602 477	-1 602 314
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-3 751 231</u>	<u>-3 704 904</u>
<b>Rörelseresultat</b>		960 834	1 221 291
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 228	4 697
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 646 729	-1 921 756
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-1 644 501</u>	<u>-1 917 059</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-683 667	-695 768
<b>Resultat före skatt</b>		-683 667	-695 768
<b>Årets resultat</b>		<u>-683 667</u>	<u>-695 768</u>



## Brf Teleterrassen 2

Org.nr. 769626-4592

### BALANSRÄKNING

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

191 250 000

191 250 000

Fond för yttre underhåll

1 026 901

332 358

**Summa bundet eget kapital**

192 276 901

191 582 358

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 592 787

-2 202 477

Årets resultat

-683 667

-695 768

**Summa fritt eget kapital**

-4 276 454

-2 898 245

**Summa eget kapital**

188 000 447

188 684 113

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6

39 243 804

19 081 292

**Summa långfristiga skulder**

39 243 804

19 081 292

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6

21 026 488

41 621 488

Leverantörsskulder

85 459

129 439

Övriga skulder

5 628

4 249

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

7

961 074

982 404

**Summa kortfristiga skulder**

22 078 649

42 737 580

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**249 322 900**

**250 502 985**

## Brf Teleterrassen 2

Org.nr. 769626-4592

### KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		960 834	1 221 291
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 602 477	1 602 314
Erhållen ränta mm		2 228	4 697
Erlagd ränta		-1 646 729	-1 921 756
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<u>918 810</u>	<u>906 546</u>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-69 452	-740
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		67 242	-14 049
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-43 980	-84 421
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-12 180	-22 539
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<u>860 440</u>	<u>784 797</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Försäljning av byggnader och mark	4	0	12 995
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<u>0</u>	<u>12 995</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering långfristiga lån		-432 488	-432 488
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<u>-432 488</u>	<u>-432 488</u>
<b>Förändring av likvida medel</b>		427 952	365 304
Likvida medel vid årets början		1 446 756	1 081 452
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<u>1 874 708</u>	<u>1 446 756</u>

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

#### Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

#### Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

##### Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

120

#### Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

## Brf Teleterrassen 2

Org.nr. 769626-4592

### NOTER

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	Intäkter p-plats	232 840	233 882
	Årsavgifter bostäder	3 918 036	4 124 280
	Debiterade elkostnader	237 184	377 158
	Debiterad vattenförbrukning (IMD) momspliktig	95 644	0
	Intäkt Triple Play	154 656	154 656
	Debiterade förseningsavgifter	720	940
	Överlåtelseavgifter	8 746	8 598
	Pantsättningsavgifter	6 951	5 634
	Andrahandsuthyrningsavgift	16 091	20 168
	Övrigt	40 688	181
		<u>4 711 556</u>	<u>4 925 497</u>

<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	Fastighetsskötsel enligt avtal	92 760	141 072
	Städning enligt avtal	95 700	70 582
	Hiss	63 220	57 180
	Bevakningskostnader	0	3 942
	El	332 826	279 585
	Uppvärmning fjärrvärme	392 222	390 968
	Vatten och avlopp	216 000	241 210
	Reparation bostäder	14 849	0
	Dörr- & portservice	2 538	0
	Brandskydd	29 519	0
	Samfällighetskostnader	263 627	394 274
	Fastighetsförsäkringar	59 768	56 807
	Triple Play	152 808	152 887
	Förvaltningsarvode	158 586	0
	Ventilationskontroll	52 000	0
	Övriga driftskostnader	1 023	6 061
		<u>1 927 446</u>	<u>1 794 568</u>

<b>Not 4</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	253 021 005	253 034 000
	Försäljning mark	<u>0</u>	<u>-12 995</u>
	Utgående anskaffningsvärden	253 021 005	253 021 005
	Ingående avskrivningar	-4 272 024	-2 669 710
	Årets avskrivningar	<u>-1 602 477</u>	<u>-1 602 314</u>
	Utgående avskrivningar	-5 874 501	-4 272 024
	Redovisat värde	<u>247 146 504</u>	<u>248 748 981</u>
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	32 000 000	36 000 000
	Byggnader	<u>122 000 000</u>	<u>115 000 000</u>
		<u>154 000 000</u>	<u>151 000 000</u>

## Brf Teleterrassen 2

Org.nr. 769626-4592

### NOTER

<b>Not 5</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	Triple Play	25 461	25 501
	Fastighetsförsäkring	10 026	9 640
	SFF Teleterrassen	98 860	98 860
	Förvaltning och fastighetsskötsel	62 477	59 644
	Jour	1 474	1 380
		<hr/> 198 298	<hr/> 195 025

<b>Not 6</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Räntesats Villkorsdag</i>		
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	Nordea - 3975 85 21144 2,89% 2029-04-18	20 595 000	0
	Nordea - 3975 82 78584 2,72% 2027-04-21	18 648 804	19 081 292
	<i>Kortfristiga skulder</i>		
	Nordea - 3975 82 78592 2,41% 2025-04-16	0	20 595 000
	Nordea - 3975 84 20135 3,442% 2025-04-25	0	20 594 000
	Nordea - 3975 85 27304 2,308% 2026-04-28	20 594 000	0
	Nordea - 3975 82 78584 2,72% 2027-04-21	432 488	432 488
	Summa	<hr/> 60 270 292	<hr/> 60 702 780

Under år 2026 kommer föreningens lån att amorteras med 432 488 kr.

<b>Not 7</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	Förskottsbetalningar från medlemmar	403 856	411 677
	El	33 907	40 249
	Upplupen ränta	304 971	322 198
	Revisionsarvode	30 000	25 000
	Fjärrvärme	51 856	53 173
	Vatten	40 077	35 485
	Styrelsearvoden	94 622	94 622
	Övrigt	1 785	0
		<hr/> 961 074	<hr/> 982 404

### Övriga noter

<b>Not 8</b>	<b>Ställda säkerheter och eventalförpliktelser</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	61 784 000	61 784 000
	Eventalförpliktelser	Inga	Inga

## Brf Teleterrassen 2

Org.nr. 769626-4592

### NOTER

**Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**  
Efter räkenskapsårets slut har inget väsentligt inträffat.

**Not 10 Definition av nyckeltal**

**Skuldsättning**

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

**Sparande**

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

**Räntekänslighet**

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

**Energikostnad**

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-05.

Undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ulrika Jönsson

Helena Tingbrand

Stefan Nordsten

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Mikael Olsson  
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 6 maj 2026



BrfTeleterrassen2  
Årsredovisning2025\_260505.pdf  
(375722 byte)  
SHA-512: 5375d289ee32ddc4573f8449c83f1932e1209  
d55a89da3021f4d1df806963ce16c21140ef79fa9a2002  
ed81fc61890ea1c1a5b74fe36b529b892f104d6f75ddf

## Underskrifter

2026-05-05 14:10:12 (CET)



**Maria Helena Tingbrand**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-05 13:33:27 (CET)



**Ronny Stefan Nordsten**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-05 18:49:27 (CET)



**Ulrika Margareta Jönsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-06 12:58:05 (CET)



**Mikael Magnus Olsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



### Årsredovisning 2025 Teleterrassen 2

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:

785b6f77ead4bf7fa85cb15defedf56fdd7702b02e68cb4517fef5897f23c067e6ab5f156cd46a8fe5744fdbca3e0649817f0f5ec4bb09c978e51b04cfd8f0



### Om detta kvitto

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