

Årsredovisning

för

Brf Degeln 1

716420-1183

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Degeln 1 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 16 april 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 16 april 2026

Steve Ribbestam

Styrelsen för Brf Degeln 1, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Särskild detaljerad information om föreningens ekonomi och förvaltning kommuniceras årligen till medlemmarna i samband med årsmötet. Föreningen har webbadress www.degeln1.se

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för uthyrning av lokalytor.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-06-01.

Ekonomisk plan

Föreningen tog senast beslut om ändring av den ekonomiska planen 2011 som är den nu alltjämt gällande.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet, Degeln 1, bebyggdes 1912 och är belägen i Stockholms kommun. Fastigheten ägs och förvaltas sedan 1994 av föreningen. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt och har 6 lokaler med hyresrätt. Föreningens boyta (BOA) är 3090 kvm. Lokalyta (LOA) är 998 kvm.

Lägenhetsfördelning:

5 st	1 rum och kök
10 st	2 rum och kök
7 st	3 rum och kök
3 st	4 rum och kök
7 st	5 rum och kök
1 st	6 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt skadedjursförsäkring. Under året har föreningens bostadsrättstillägg borttagits i enlighet med årsmötesbeslut.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 154 006 000 kr, varav byggnadsvärdet är 60 200 000 kr och markvärde 93 806 000 kr. Värdeår är 1929.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av styrelsen med hjälp av Fastum AB som också hanterar föreningens lägenhetsförteckning och registrering av pantsättningar.

Teknisk förvaltning

Fastighetsskötseln har ombesörjts av styrelsen.

Underhållsplan

För fastigheten finns en långsiktig 50 årig underhållsplan innehållande större åtaganden för fastighetens vidmakthållande. Denna plan uppdateras årligen av styrelsen och ligger till grund för den långsiktiga ekonomiska planeringen. Därutöver sker löpande underhåll av fastigheten som även budgeteras årligen.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-04-29 bestått av:

Steve Ribbestam	Ordförande
Carl-Magnus Lindblom	Kassör
Susanne Rosenhamer	Sekreterare
Emelie Lundin	Suppleant
Madeleine Beer	Suppleant

Under året har föreningen haft en sammankomst vid ordinarie årsmöte i april. Förutom årsmötet har medlemmarna gemensamt träffats i samband med de årliga städdagarna (vår/höst). Styrelsen har haft 5 fysiska eller digitala möten och däremellan ett antal per capsulam-beslut via e-mail. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisor

Bengt Larsson	Ordinarie
Daniel Bohlin	Suppleant

Valberedning

Christian Rosenhamer	
Anton Johansson	Sammanställande

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört ett energieffektiviseringsprogram i samtliga lägenheter och lokaler. I samband härmed har vi bytt ut vårt värmesystem (undercentral) samt satt in nytt expansionskärl med ett slutet system och avgasningsfunktion för bl a längre hållbarhet av våra värmeledningar.

En lagerlokal har renoverats och iordningsställt för kontorsändamål med nya elinstallationer/armaturer och nödvändigt ventilationssystem.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 56 (57) medlemmar. Under året har 8 (6) medlemmar tillträtt samt 9 (7) medlemmar utträtt ur föreningen vid 4 (4) antal överlåtelse.

Per balansdagen finns 3 st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att restriktivitet skall råda då föreningens önskan är att bostadsrättshavarna skall bebo sina lägenheter. Undantag finns dock och då följs Hyresnämndens praxis.

Styrelsens tillstånd krävs för andrahandsupplåtelse.

Rösträtten utövas med en röst per lägenhet vilket är 33 röster.

Enligt stadgarna debiteras vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet.
Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet vid varje pantsättning.

Avgift uttages för administration av andrahandsuthyrning, med maximalt 10 % av basbelopp per år.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 207	3 102	2 926	2 679
Resultat efter finansiella poster	687	-4 309	24	-199
Soliditet (%)	39	38	46	50
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	40	40	38	38
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 168	3 241	2 270	2 635
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 191	4 288	2 939	3 411
Sparande per kvm (kr/kvm)	217	41	113	86
Räntekänslighet (%)	104	108	78	91
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	192	220	178	164
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	2	4	4	5

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 838 494	2 950 000	926 996	-6 335 658	-4 308 823	9 071 009
Balanseras i ny räkning			-473 996	-3 834 827	4 308 823	0
Årets resultat					687 129	687 129
Belopp vid årets utgång	15 838 494	2 950 000	453 000	-10 170 485	687 129	9 758 138

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 170 485
årets vinst	687 129
	-9 483 356

behandlas så att	
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-453 000
reservering till yttre reparationsfond	462 018
i ny räkning överföres	-9 492 374
	-9 483 356

Föreningens 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	2	3 207 346	3 101 901
Övriga rörelseintäkter	3	2 001 229	0
Summa rörelseintäkter		5 208 575	3 101 901
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5	-1 674 230	-2 066 458
Underhåll	6	-1 583 409	-3 979 295
Övriga externa kostnader	7	-244 144	-212 650
Personalkostnader	8	-223 440	-219 464
Avskrivningar	9	-497 482	-497 467
Summa rörelsekostnader		-4 222 705	-6 975 334
Rörelseresultat		985 870	-3 873 433
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		61 198	30 507
Räntekostnader och liknande resultatposter		-359 939	-465 897
Summa finansiella poster		-298 741	-435 390
Resultat efter finansiella poster		687 129	-4 308 823
Årets resultat		687 129	-4 308 823

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	22 193 420	22 690 902
Summa materiella anläggningstillgångar		22 193 420	22 690 902
Summa anläggningstillgångar		22 193 420	22 690 902
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	1 021 931	715 733
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	135 253	46 831
Summa kortfristiga fordringar		1 157 184	762 564
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 554 463	625 539
Summa kassa och bank		1 554 463	625 539
Summa omsättningstillgångar		2 711 647	1 388 103
SUMMA TILLGÅNGAR		24 905 067	24 079 005

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	12	18 788 494	18 788 494
Fond för yttre underhåll		453 000	926 996
Summa bundet eget kapital		19 241 494	19 715 490
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 170 485	-6 335 658
Årets resultat		687 129	-4 308 823
Summa fritt eget kapital		-9 483 356	-10 644 481
Summa eget kapital		9 758 138	9 071 009
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	12 950 000	13 250 000
Leverantörsskulder		545 179	387 251
Skatteskulder		17 318	22 788
Övriga skulder	15	227 651	355 813
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 406 781	992 144
Summa kortfristiga skulder		15 146 929	15 007 996
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 905 067	24 079 005

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		687 129	-4 308 822
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		497 482	497 467
Förändring skatteskuld/fordran		-5 470	-32 604
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 179 141	-3 843 959
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-45 520	1 123 816
Förändring av kortfristiga skulder		444 404	-4 257 330
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 578 025	-6 977 473
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-300 000	3 300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-300 000	3 300 000
Årets kassaflöde		1 278 025	-3 677 473
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 179 360	4 856 832
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 457 385	1 179 359

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) (K2) om årsredovisning i mindre företag.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter stämmobeslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Kassaflödesanalys

I likvida medel ingår två konton hos Swedbank samt klientkonto hos Fastum AB.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	50 år
Om- och tillbyggnader före 2014	10-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-20 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Hysesintäkter lokaler	2 787 299	2 734 213
Fastighetsskatt	169 889	170 480
Årsavgifter bostäder	125 098	122 325
Övriga ersättningar och intäkter	125 061	74 883
	3 207 347	3 101 901

I årsavgiften ingår värme, fastighetsel, vatten, TV och bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övr momspl ersättn och intäkt	119 000	0
Retroaktiv ersättning för under sex år inbetald mervärdesskatt	1 882 229	0
	2 001 229	0

Not 4 Reparationer

	2025	2024
Löpande reparationer	-178 708	-483 732
	-178 708	-483 732

Not 5 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	-183 512	-124 676
Besiktning / Serviceavtal	-3 523	-16 708
Yttre skötsel / Snöröjning	-11 804	-8 410
Fastighetsel	-36 596	-43 032
Uppvärmning	-609 743	-711 344
Vatten	-137 057	-145 786
Sophämtning/fettavskiljare	-79 740	-71 898
Fastighetsförsäkring	-109 452	-97 316
Kabel-TV / Internet	-88 849	-117 569
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	-231 521	-213 790
Föreningsaktiviteter	-3 725	-32 197
	-1 495 522	-1 582 726

Not 6 Planerade underhåll

	2025	2024
Underhåll trapphus	0	-3 256 325
Underhåll av installationer	-16 710	0
Underhåll VA	-49 364	0
Underhåll värme	-1 118 298	0
Underhåll ventilation	-188 062	0
Underhåll hissar	0	-722 969
Underhåll balkonger	-210 976	0
	-1 583 410	-3 979 294

Not 7 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Övriga kostnader	-97 641	-51 756
Revisionsarvode	-22 294	-31 553
Förvaltningsarvode	-65 410	-63 138
Konsultarvoden	0	-5 431
Juridisk konsultation	0	-3 472
Teknisk förvaltning	-58 800	-57 300
	-244 145	-212 650

Not 8 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	-176 400	-170 575
Sociala avgifter	-47 040	-48 889
	-223 440	-219 464

Not 9 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden byggnad	27 993 961	27 993 961
Ingående anskaffningsvärden mark	9 222 442	9 222 442
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 216 403	37 216 403
Ingående avskrivningar	-14 525 501	-14 028 034
Årets avskrivningar	-497 482	-497 467
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 022 983	-14 525 501
Utgående redovisat värde	22 193 420	22 690 902
Taxeringsvärden byggnader	60 200 000	49 000 000
Taxeringsvärden mark	93 806 000	102 000 000
	154 006 000	151 000 000

Not 10 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avräkning skattekonto	106 470	161 304
Momsfordran	11 933	0
Avräkningskonto Fastum	902 921	553 821
Övrig fordran	607	608
	1 021 931	715 733

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	98 378	0
Förutbetald kabel-TV	14 968	14 325
Förutbetald bredband	5 134	12 045
Förutbetald ekonomisk förvaltning	15 398	17 107
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 375	3 354
	135 253	46 831

Not 12 Medlemsinsatser

	2025-12-31	2024-12-31
Inbetalda insatser	14 649 502	14 649 502
Upplåtelseavgifter (BRF)	2 950 000	2 950 000
Kapitaltillskott (BRF)	1 188 992	1 188 992
	18 788 494	18 788 494

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank	2026-01-28	3 500 000	3 500 000
Swedbank	2026-02-28	2 850 000	2 950 000
Swedbank	2026-01-28	2 000 000	2 000 000
Swedbank	2026-02-28	1 400 000	1 400 000
Swedbank	2026-01-28	3 200 000	3 400 000
		12 950 000	13 250 000
Kortfristig del av långfristig skuld		-12 950 000	-13 250 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 300 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 12 950 000 kr

Not 14 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	16 295 000	16 295 000
	16 295 000	16 295 000
Säkerheter ställda till förmån för banklån		
Fastighetsinteckning	12 950 000	13 250 000
	12 950 000	13 250 000

Not 15 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Mervärdesskatt	26 019	137 798
Depositioner	201 632	201 632
Skuld till tidigare medlem	0	16 383
	227 651	355 813

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden	217 164	215 839
Upplupna sociala avgifter	45 176	47 238
Upplupna räntekostnader	45 130	65 644
Förskottsbetalda hyror och avgifter	610 603	494 904
Upplupna uppvärmningskostnader	81 892	91 014
Upplupna elavgifter	3 451	4 156
Upplupna renhållningsavgifter	12 690	11 453
Beräknat arvode för revision	30 000	30 000
Upplupna städkostnader	7 616	7 580
Upplupen vatten och avloppskostnad	24 810	24 316
Upplupna underhållskostnader	322 919	0
Upplupna reparationskostnader	5 329	0
	1 406 780	992 144

Årsredovisningen har beslutats 25 mars 2026
Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och
revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna
årsredovisning.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Steve Ribbestam
Ordförande

Carl-Magnus Lindblom
Kassör

Susanne Rosenhamer
Sekreterare

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

Bengt Larsson
Auktoriserad revisor





Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Degeln_1.pdf

Kvittensen skapad: 2026-03-26 17:10:27

Dokumentet är undertecknat av:

 BENGT ANDERS LARSSON (19640411XXXX) Revisor	2026-03-26 17:10:27
 Steve Jörgen Ribbestam (19490827XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-26 16:45:53
 Carl-Magnus Vilhelm Teodor Lindblom (19900504XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-26 16:20:49
 Barbro Susanne Rosenhamer (19710329XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-26 16:28:30



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Degeln_1.pdf (225832 byte)

B7B6EA102AB2A3EE05DC02476D82EB1653ED921E27AB805026AEA6EA056B31C6AF71F5F887F816BAB151
EF0A5AC82BC30CDB1925BC0B7D617A27DEB58CA62E67

<https://esign.summera.support/verify>