

Årsredovisning

BRF Fästingen

769618-3958

Styrelsen för BRF Fästingen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 12
- Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

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. En avsättning till fond för yttre underhåll görs varje år enligt stadgar utifrån upprättad underhållsplan.

Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder på fastigheten.

Föreningens ändamål:

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

Grundfakta:

Fastigheten förvärvades 2009. Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2008-02-22.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-08-06.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2012-10-04.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten:

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Stockholm Klokryparen 7, vilken innefattar 18 st lägenheter samt en lokal.

Marken innehas med tomträtt. Nuvarande avgäldsperiod löper ut och ska omförhandlas till 2032-04-01. Tomträtten kan enligt avtal sägas upp till tidigast 2042-04-01.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde via IF Skadeförsäkring AB.

Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme, ansluten 2009.

Byggnadsår och ytor:

Fastigheten byggdes 1942-1943, värdeåret är 1942. Förhållandevis omfattande renovering genomfördes 1996.

Markareal utgör 817 kvm. Bostadsyta utgör 804 kvm. Lokal 95 kvm. Totalt 899 kvm.

Antal lägenheter och lokaler som föreningen upplåter:

17 bostadsrätter, 1 lägenhet med hyresrätt, 1 lokal med hyresrätt (f.n. uthyrd till ett företag)

Bostäderna fördelas på:

6 st 1rok, 6 st 2rok, 6 st 3rok

Underhållsplan:

Föreningen följer nu en uppdaterad och tydligare underhållsplan som upprättades, med hjälp av Bostadsförvaltning Sverige AB, 2025.

Historik betydande åtgärder och renoveringar:

1996-1997, Omfattande renoveringar av dåvarande hyresrätter: Diskbänk, gasspis, kolfilterfläkt, klinker och kakel i badrum etc. Renovering av lägenheternas vatten- och avloppsstammar (sk stick/grodor) ut till samlingsledning/huvudstammar.

2010, Takrenovering, plåttak.

2012, Byte samtliga fönster, energiglas 3-glas.

2013, Renovering fasad.

2014, Byte lokalens ytterport.

2016, Nytt låssystem, kodlås och dörrar till källaren.

2016, Stamspolning.

2017, Stamschema upprättat.

2017, Taksäkerhet: snörasskydd, gångbryggor och stegar.

2018, El: Nya 3-fas matningar till lägenheter och lokal. Ny inkommande fastighetsel och elcentral.

2018, Renovering hyresrätt.

2019, Ny inkommande vattenledning, avloppsstam och renslucka till kommunalt ledningsnät.

2019, Ventilationsrengöring.

2019, Ny tvättmaskin.

2020, Installation mekanisk frånluft.

2020, Installation av brandskyddsutrustning och dokumentation av brandskyddsarbete.

2020, Godkänd OVK.

2020, Installation solcellsanläggning.

2020, Ny torktumlare.

2021, Internmätning el (fördelning av producerad solenergi mellan lägenheter)

2021, Ny fjärrvärmecentral.

2021, Relining avloppsstammar.

2023, Miljöhus.

2023, Färdigställande av markarbeten och dränering framsidan.

2024, Reparation av fönster i hyreslägenhet.

2025, Byte av portkoder.

2025, Stamspolning

Kommande/planerade åtgärder och renoveringar:

- Målning trapphus.

- Målning takfot.

- Byte ytterportar.

TV och internet:

Tele2 kabel-TV basutbud.

Tele2 Internet 100/10 mbit. (obligatoriskt tillägg på avgiften 175 kr/mån)

Ekonomisk och administrativ förvaltning:

Bostadsförvaltning Sverige AB

Medlemmar, överlåtelse- och pantsättningsavgift:

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 17 st, varav 3 st överlåtits under året.

Antalet medlemmar 2025-12-31 uppgick till 22 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelse:

Styrelsen har utöver informella möten haft 8 st protokollförda sammanträden.

Utöver detta hålls löpande kommunikation via Slack, Messenger och e-post.

På årsstämman 2025-06-16 valdes nedan styrelsen:

Styrelseledamöter:

Anette Helge

Sofia Kjellin

Emily Djärv

Styrelsesuppleanter:

Erik Svanberg

Christian Salgado

Styrelsehändelser:

Styrelsen uppdaterades hos Bolagsverket 2025-03-10 samt 2025-06-19

Styrelseledamöter som avgått: Oscar Höglund, Ville Nyström, Erik Claesson

Nya styrelseledamöter: Anette Helge, Sofia Kjellin, Emily Djärv

Nya styrelsesuppleanter: Erik Svanberg, Christian Salgado

Styrelsesuppleanter som avgått: Anette Helge

Revisor:

Erik Hallander

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen genomförde en extrainsatt föreningsstämma i februari med anledning av att några styrelsemedlemmar flyttade från föreningen.

Stamspolning utfördes den 17 oktober av Svensk Röranalys AB.

Styrelsen har fortsatt att fokusera på föreningens ekonomi och att reglera föreningens intäkter för att på ett bra sätt möta den ökade kostnadsbilden. Ett medlemsmöte med VD för Bostadsförvaltning Sverige AB, skedde den 24 november. Efter ytterligare ökade kostnader, beslutade styrelsen om en avgiftshöjning på 5% samt med 3% för hyreslägenheten från den 1/2 2026.

Styrelsen har även jobbat med att se över olika ränteeerbjudanden för att på så sätt få ner föreningens räntekostnader. Föreningen har framgångsrikt förhandlat med vår bank, SEB, och lyckats få ner räntekostnaderna för våra lån.

Under året har mindre åtgärder gjorts på torktumlare.

Styrelsen beslutade att fortsätta anlita Säkra Koncept AB, (Anton Ekström), som försäkringsmäklare och har fortsatt sin fastighetsförsäkring hos IF Skadeförsäkring.

Lokalen hyrs numera av Sammlands Entreprenad AB men drivs av samma person som tidigare, Johan Sammland.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	905	845	762	755
Resultat efter finansiella poster	-265	-308	-325	-541
Soliditet %	62	63	63	64
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	1 153	1 084	931	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	79	80	77	
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	8 265	8 265	8 265	
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	9 880	9 880	9 880	
Räntekänslighet %	8,57	9,11	10,62	
Sparande (kr) per kvadratmeter	1	-65	-77	
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	339	316	294	

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningens förlust uppstår främst på grund av avskrivningar och ökade driftskostnader. Justerat för avskrivningar och planenligt underhåll är föreningens resultat positivt. Föreningens främsta verktyg för att möta ökade kostnader är genom förändring av årsavgiften. Föreningen har höjt avgiften med 5% från 2026-02-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	18 068 039	243 935	-5 126 285	-308 293	12 877 396
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-308 293	308 293	0
Förändring av underhållsfond		131 330	-131 330		0
Årets resultat				-265 334	-265 334
Belopp vid årets utgång	18 068 039	375 265	-5 565 908	-265 334	12 612 062

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-5 565 908
Årets resultat	-265 334
Summa	-5 831 242

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	307 324
lanspråktagande av underhållsfond	-18 750
Balanseras i ny räkning	-6 119 816
Summa	-5 831 242

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

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	2, 3		
Årsavgifter & hyror lägenheter		904 560	845 448
Hysesintäkter lokal		113 940	112 176
Övriga rörelseintäkter		82 442	66 543
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 100 942	1 024 167
Rörelsekostnader			
Reparation och underhåll	4, 5	-76 624	-19 894
Taxebundna kostnader	6	-340 562	-306 621
Övriga driftkostnader	7	-245 494	-218 033
Fastighetsskatt		-38 222	-35 800
Övriga externa kostnader	8	-73 736	-64 052
Arvoden		-75 303	-68 995
Avskrivningar		-247 734	-250 067
Summa rörelsekostnader		-1 097 675	-963 462
Rörelseresultat		3 267	60 705
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		663	5 433
Räntekostnader och liknande resultatposter		-269 264	-374 431
Summa finansiella poster		-268 601	-368 998
Resultat efter finansiella poster		-265 334	-308 293
Resultat före skatt		-265 334	-308 293
Årets resultat		-265 334	-308 293

BALANSRÄKNING		1	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader och mark	9		19 646 745	19 856 772
Installationer	10		176 214	209 254
Inventarier	11		0	4 667
Summa materiella anläggningstillgångar			19 822 959	20 070 693
Summa anläggningstillgångar			19 822 959	20 070 693
Omsättningstillgångar				
Kassa och bank				
Kassa och bank			394 719	399 953
Summa kassa och bank			394 719	399 953
Summa omsättningstillgångar			394 719	399 953
SUMMA TILLGÅNGAR			20 217 678	20 470 646

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 068 039	18 068 039
Fond för yttre underhåll		375 265	243 935
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>18 443 304</i>	<i>18 311 974</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 565 908	-5 126 285
Årets resultat		-265 334	-308 293
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-5 831 242</i>	<i>-5 434 578</i>
Summa eget kapital		12 612 062	12 877 396
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	3 000 000	0
Summa långfristiga skulder		3 000 000	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	4 430 000	7 430 000
Leverantörsskulder		34 017	30 319
Skatteskulder		74 022	70 862
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	67 577	62 069
Summa kortfristiga skulder		4 605 616	7 593 250
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 217 678	20 470 646

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 267	60 705
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	247 734	250 067
Erhållen ränta	663	5 442
Erlagd ränta	-269 264	-374 440
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-17 600	-58 226
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-	2
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	12 366	894
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-5 234	-57 330
Årets kassaflöde	-5 234	-57 330
Likvida medel vid årets början	399 953	457 283
Likvida medel vid årets slut	394 719	399 953

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	0,83	120
Installationer	10	10
Inventarier	20	5

Not 2 Rörelseintäkternas innehåll

	2025	2024
--	------	------

Avgifter bostadsrätter	811 560	758 649
Hyror hyresrätt	93 000	86 799
Hyror lokaler	113 940	112 176
El	62 202	56 776
Pant-, överlåtelse- och påminnelseavgifter	13 993	7 138
Övrigt	6 247	2 629
	1 100 942	1 024 167

Not 3 Årsavgifternas innehåll

I föreningens årsavgifter ingår el, värme, vatten, avfallshantering, TV/bredband samt sedvanligt underhåll och drift.

El debiteras som ett obligatoriskt tillägg utifrån individuell mätning.

Även TV/bredband debiteras som ett obligatoriskt tillägg.

Not 4 Löpande reparationer och underhåll

	2025	2024
--	------	------

Gemensamma utrymmen	-19 017	-4 780
Lås	-2 200	–
Installationer	-29 898	-10 714
Markytor, utemiljö inkl snöröjning	-2 289	-748
Övrigt	-4 469	-3 652
	-57 873	-19 894

Not 5 Planenligt underhåll

	2025	2024
--	------	------

Underhåll installationer	-18 750	–
	-18 750	–

Not 6	Taxebundna kostnader	2025	2024
	El	-67 491	-54 409
	Värme	-189 376	-186 353
	Vatten och avlopp	-47 459	-43 319
	Sophantering	-36 236	-22 540
		-340 562	-306 621

Not 7	Övriga driftkostnader	2025	2024
	Städning	-17 677	-17 009
	Fastighetsförsäkring	-29 981	-27 603
	Tomträttsavgäld/arrende	-128 000	-115 400
	Kabel-TV	-7 211	-44 031
	Bredband	-39 884	-1 428
	Pant- och överlåtelseavgifter	-19 141	-8 962
	Övrigt	-3 600	-3 600
		-245 494	-218 033

Not 8	Övriga externa kostnader	2025	2024
	Revision	-20 000	-18 750
	Ekonomisk förvaltning	-34 074	-33 602
	Övriga externa förvaltningskostnader	-1 945	-1 651
	Konsultarvoden	-11 382	-4 987
	Bankkostnader	-6 336	-5 062
		-73 737	-64 052

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	22 442 720	22 442 720
	Utgående anskaffningsvärden	22 442 720	22 442 720
	Ingående avskrivningar	-2 585 948	-2 375 921
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-210 027	-210 027
	Utgående avskrivningar	-2 795 975	-2 585 948
	Redovisat värde	19 646 745	19 856 772

Taxeringsvärde byggnad: 13 114 000

Taxeringsvärde mark: 13 805 000

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	330 400	330 400
	Utgående anskaffningsvärden	330 400	330 400
	Ingående avskrivningar	-121 146	-88 106
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-33 040	-33 040
	Utgående avskrivningar	-154 186	-121 146
	Redovisat värde	176 214	209 254

Not 11	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	35 000	35 000
	Utgående anskaffningsvärden	35 000	35 000
	Ingående avskrivningar	-30 333	-23 333
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-4 667	-7 000
	Utgående avskrivningar	-35 000	-30 333
	Redovisat värde	0	4 667

Not 12	Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	SEB ffd 2026-04-28, ränta 2,69%	-2 215 000	-2 215 000
	SEB ffd 2026-12-28, ränta 2,56%	-2 215 000	-2 215 000
	SEB ffd 2027-12-28, ränta 2,91%	-3 000 000	-3 000 000
	Kortfristig del av långfristig skuld	4 430 000	7 430 000
		-3 000 000	0

Lån som förfaller under 2026 klassificeras som kortfristig skuld även om de omsätts vid förfallodagen.

Not 13	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 750 000	9 750 000
	Summa ställda säkerheter	9 750 000	9 750 000

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna utgiftsräntor	-5 372	-6 862
	Förutbetalda hyresintäkter/årsavgifter	-62 205	-55 207
		-67 577	-62 069

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-05-15

UNDERSKRIFTER

Johanneshov den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Anette Helge
Styrelseordförande

Emily Djärv

Sofia Kjellin

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

Erik Hallander
Auktoriserad revisor

Verifikation av digital signering

För transaktion 4a2a94ac-55ea-4a51-bd9d-20848d01e1ba

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Årsredovisning 769618-3958 BRF Fästingen 20251231 via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2026-05-29 och slutfördes genom att alla parter signerat **2026-05-29**.

Helge, Anette Elisabeth

anette.helge@gmail.com



BankID returnerade
personnamnet "ANETTE HELGE"

Signerat: 2026-05-29

Djärv, Emily Eva-Britt

emily_8549@hotmail.com



BankID returnerade
personnamnet "EMILY DJÄRV"

Signerat: 2026-05-29

Kjellin, Anna Inez Sofia

sofiakjellin@gmail.com



BankID returnerade
personnamnet "Anna Inez Sofia
Kjellin"

Signerat: 2026-05-29

Hallander, Erik

erik.hallander@weaudit.se



BankID returnerade
personnamnet "ERIK
HALLANDER"

Signerat: 2026-05-29

Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dold information för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.