

Årsredovisning 2025

Brf Tendern 8

716408-9414



Välkommen till årsredovisningen för Brf Tendern 8

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-05-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-12-05 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-01 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
TERN 8	1985	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners / Folksam

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 19 bostadsrätter om totalt 1 046 kvm och 1 lokal om 28 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 074 kvm.

Styrelsens sammansättning

Madeleine Rockler	Ordförande
Henrik Peitz	Suppleant
Sten Almgren	Suppleant
Adam Sjöström	Styrelseledamot
Emil Fernow	Styrelseledamot
Fredrik Adolfsson	Styrelseledamot
Pontus Lundström	Styrelseledamot

Valberedning

Inger Bugge
Anton Damstén

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Johan Sandefeldt Revisor Ekonomikontoret J&J AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 1989** ● Anläggning för fjärrvärme installerades.
- 1994** ● Stambyte.
Nya eldragningar.
- 2002** ● Renovering av tvättstuga.
- 2006** ● Balkongbyggnation på innergård.
- 2010** ● Innergården: Nyplantering av växter och buskar, träd på framsidan.
- 2011** ● Målning av fönster mot gatan.
- 2012** ● Putsskada under kungsbalkongen samt nya stuprör och hängrör mot innergården.
- 2013** ● Installering av elslingor i stup- och hängrör mot innergården.
- 2014** ● Renovering av hiss (linor, motor, styrsystem, fotoceller, nödtelefon mm.).
- 2015** ● Dragning av ny gasledning från gatustam.
Besiktning tak och kungsbalkonger.
Installation av fiberbroadband.
- 2016** ● Tillbyggnad nya vindsförråd.
- 2017** ● Målning och renovering av fönster mot innergård.
- 2018** ● Ny fjärrvärmeanläggning.
Målning av cykelrum, källarentré.
- 2019** ● Energideklaration
Ny ventilationskanal källarlokal
- 2020** ● Startat med sortering av matavfall
- 2021** ● Spolning av avloppsstammar

- 2021** ● Radonmätning
Installation av säkerhetsdörrar och postboxar
- 2022** ● OVK
Ny tvättmaskin
- 2023** ● Underhållsplan upprättad av Nabo
Installation av spaltventiler i lägenheter
Nya stadgar
- 2024** ● Planterat träd vid entré mot Atlasgatan
- 2025** ● Sotning och brandskyddskontroll
Taksäkerhet - Installation av vadersystem och arbetsplattform

Planerade underhåll

- 2026** ● Spolning av avloppsstammar
- 2027** ● Inget större arbete planerat
- 2028** ● OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll)
- 2029** ● Energideklaration
- 2030** ● Målning takplåt

Avtal med leverantörer

Bredband via fiber	Stockholms Stadsnät
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Städning trapphus och tvättstuga	Smart Förvaltning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi har under räkenskapsåret varit stabil. Under året har lånevillkor omförhandlats och är för närvarande knutna till rörlig ränta (3 mån STIBOR).

Under året har föreningen amorterat enligt plan på sina lån med 85 000 kr. Föreningen avser att fortsätta amortera på lånen i syfte att över tid bibehålla en låg skuldsättning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 25 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 26 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	738 222	739 504	739 872	625 939
Resultat efter fin. poster	22 801	-18 618	-90 759	-35 501
Soliditet (%)	62	62	60	61
Yttre fond	739 393	621 793	659 801	542 201
Taxeringsvärde	47 480 000	47 667 000	47 667 000	47 667 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	647	647	647	543
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,2	91,5	90,6	90,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 601	1 683	1 764	1 845
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 560	1 639	1 718	1 797
Sparande / kvm totalyta, kr	92	48	133	45
Elkostnad / kvm totalyta, kr	52	45	48	55
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	197	196	180	158
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	42	40	28	23
Energikostnad / kvm totalyta, kr	291	282	256	236
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,92	4,54	4,43	0,99
Räntekänslighet (%)	2,48	2,60	2,73	3,40

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	5 425 391	-	-	5 425 391
Upplåtelseavgifter	331 710	-	-	331 710
Fond, yttre underhåll	621 793	-	117 600	739 393
Balanserat resultat	-3 268 342	-18 618	-117 600	-3 404 560
Årets resultat	-18 618	18 618	22 801	22 801
Eget kapital	3 091 934	0	22 801	3 114 735

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 404 560
Årets resultat	22 801
Totalt	-3 381 759

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	117 600
Att från yttre fond i anspråk ta	-6 250
Balanseras i ny räkning	-3 493 109
	-3 381 759

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	738 222	739 504
Övriga rörelseintäkter	3	3 502	1
Summa rörelseintäkter		741 724	739 505
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-530 610	-522 325
Övriga externa kostnader	9	-67 187	-83 197
Personalkostnader	10	-1 048	-1 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-69 996	-69 999
Summa rörelsekostnader		-668 841	-676 521
RÖRELSERESULTAT		72 884	62 984
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		35	328
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-50 117	-81 931
Summa finansiella poster		-50 082	-81 603
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		22 801	-18 618
ÅRETS RESULTAT		22 801	-18 618

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	4 710 534	4 777 842
Maskiner och inventarier	13	8 507	11 195
Pågående projekt	14	79 456	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 798 497	4 789 037
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 800 497	4 791 037
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 740	6 238
Övriga fordringar	16	174 554	158 052
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	50 454	50 994
Summa kortfristiga fordringar		228 748	215 284
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		228 748	215 284
SUMMA TILLGÅNGAR		5 029 245	5 006 321

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 757 101	5 757 101
Fond för yttre underhåll		739 393	621 793
Summa bundet eget kapital		6 496 494	6 378 894
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 404 560	-3 268 342
Årets resultat		22 801	-18 618
Summa fritt eget kapital		-3 381 759	-3 286 960
SUMMA EGET KAPITAL		3 114 735	3 091 934
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	1 675 000	1 760 000
Leverantörsskulder		121 651	38 717
Skatteskulder		2 424	2 623
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	115 435	113 048
Summa kortfristiga skulder		1 914 510	1 914 388
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 029 245	5 006 321

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	72 884	62 984
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	69 996	69 999
	142 880	132 983
Erhållen ränta	35	328
Erlagd ränta	-50 157	-82 993
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	92 757	50 319
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	777	-4 534
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	85 163	-40 071
Kassaflöde från den löpande verksamheten	178 697	5 714
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-79 456	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-79 456	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-85 000	-85 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-85 000	-85 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	14 241	-79 286
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	155 953	235 239
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	170 194	155 953

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tendern 8 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,50 %
Fastighetsförbättringar	0,50 - 10,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	652 980	652 980
Hysesintäkter, lokaler	61 128	59 928
Kabel-TV/Bredband	23 760	23 760
Övriga intäkter	354	2 836
Summa	738 222	739 504

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	2	1
Övriga intäkter	3 500	0
Summa	3 502	1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	229	2 150
Städning	34 396	40 915
Övrigt	15 161	10 563
Besiktning och service	15 719	19 739
Trädgårdsarbete	0	3 388
Summa	65 505	76 755

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	948	7 914
Dörrar och lås/porttele	6 350	0
VA	5 500	2 970
Ventilation	2 275	0
Hissar	38	8 841
Summa	15 111	19 725

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Fasader	6 250	0
Summa	6 250	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	56 151	48 624
Uppvärmning	211 603	210 645
Vatten	45 287	43 453
Sophämtning	30 078	26 574
Summa	343 119	329 296

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	33 042	31 098
Kabel-TV	6 932	6 864
Bredband	22 032	21 888
Arvode teknisk förvaltning	3 063	3 063
Fastighetsskatt	35 556	33 637
Summa	100 625	96 550

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	288	930
Övriga förvaltningskostnader	29 736	37 697
Revisionsarvoden	8 000	16 750
Ekonomisk förvaltning	29 164	27 820
Summa	67 187	83 197

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Övriga personalkostnader	1 048	1 000
Summa	1 048	1 000

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	50 117	81 866
Övriga räntekostnader	0	65
Summa	50 117	81 931

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	7 031 269	7 031 269
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 031 269	7 031 269
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 253 427	-2 186 116
Årets avskrivning	-67 308	-67 311
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 320 735	-2 253 427
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 710 534	4 777 842
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 716 572</i>	<i>1 716 572</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 480 000	13 667 000
Taxeringsvärde mark	31 000 000	34 000 000
Summa	47 480 000	47 667 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	163 807	163 807
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	163 807	163 807
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-152 612	-149 924
Årets avskrivning	-2 688	-2 688
Utgående ackumulerad avskrivning	-155 300	-152 612
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	8 507	11 195

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	79 456	0
Summa pågående arbeten	79 456	0

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Branschorganisation	2 000	2 000
Summa	2 000	2 000

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	4 360	2 099
Nabo Klientmedelskonto	170 193	155 730
Borgo	1	223
Summa	174 554	158 052

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 282	16 122
Försäkringspremier	11 193	10 658
Kabel-TV	1 721	1 742
Vatten	0	0
Bredband	7 344	7 344
Förvaltning	16 915	15 129
Summa	50 454	50 994

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-12-30	2,44 %	1 260 000	1 325 000
Stadshypotek	2026-09-30	2,44 %	415 000	435 000
Summa			1 675 000	1 760 000
Varav kortfristig del			1 675 000	1 760 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 250 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 013	12 429
El	4 861	4 443
Uppvärmning	28 293	27 725
Vatten	7 565	6 810
Utgiftsräntor	112	152
Förutbetalda avgifter/hyror	61 591	61 489
Summa	115 435	113 048

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	3 050 000	3 050 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har efter räkenskapsårets utgång beslutat om en justering av årsavgifterna med 5 % från och med 2026-07-01. Avgiftsjusteringen görs i takt med ökade kostnader för energi och drift, i syfte att bibehålla föreningens goda ekonomiska balans. Ett nytt lån om 100 000 kr har upptagits i samband med installation av vadersystem och arbetsplattform på fastighetens tak.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-30.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Madeleine Rockler
Ordförande

Adam Sjöström
Styrelseledamot

Emil Fernow
Styrelseledamot

Fredrik Adolfsson
Styrelseledamot

Pontus Lundström
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ekonomikontoret J&J AB
Johan Sandefeldt
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 14:04

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 30.04.2026 11:02

DOCUMENT ID:

Syfjq9eAWg

ENVELOPE ID:

ry1i9clCZe-Syfjq9eAWg

DOCUMENT NAME:

Brf Tendern 8, 716408-9414 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

19 pages

SHA-512:

98fd5b2fb31f3740af735cef3232f5334ee86a6710a1b65
4fa248793b27eaec6183759f9da4da29acdc4193ca61f1
3ab32baff885b6aaad75d8e018b48e3b525

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Fredrik Daniel Adolfsson frado90@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 11:57 30.04.2026 11:06	eID Low	Swedish BankID IP: 89.255.228.40
2. EMIL FERNOW fernowemil@gmail.com	 Signed Authenticated	02.05.2026 15:13 02.05.2026 15:02	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.87.214
3. ADAM SJÖSTRÖM sjostrom.adam@gmail.com	 Signed Authenticated	03.05.2026 14:06 03.05.2026 14:05	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.210.192
4. PONTUS LUNDSTRÖM Pontuss.lundstrom@hotmail.com	 Signed Authenticated	03.05.2026 14:56 03.05.2026 14:55	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.111
5. Madeleine Anna Maria Rockler mrockler6@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 13:32 04.05.2026 13:29	eID Low	Swedish BankID IP: 81.225.92.185
6. Johan Sandefeldt johan.sandefeldt@ekjj.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 14:04 04.05.2026 14:02	eID Low	Swedish BankID IP: 46.22.123.208

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.


GDPR compliant


eIDAS standard


PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Tondern 8 org nr 716408-9414

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tondern 8 för 2025-01-01 – 2025-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Jag anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning av föreningen för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm datum enligt digital signatur

Johan Sandefeldt
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 14:03

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 30.04.2026 11:02

DOCUMENT ID:

Hyfoc9l0-x

ENVELOPE ID:

S1bsc9gRWg-Hyfoc9l0-x

DOCUMENT NAME:

RB Brf Tendern 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

e2f5b1a61ad130acc2f23eaafea10bfeff2c90d514fb5df7c
c3579291782b3e7d85e3282cd3f38110c91d07c00f88a1
8cb91bac1d467681d806f8c1aff1e2d90

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Sandefeldt	Signed	04.05.2026 14:03	eID	Swedish BankID
johan.sandefeldt@ekjj.se	Authenticated	04.05.2026 14:02	Low	IP: 46.22.123.208

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed