

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Härden 109

Org.nr 769605-8093

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

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Tilläggsupplysningar och noter	12
Underskrifter	16

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse och revisorer

Styrelse och revisorer har under räkenskapsåret varit:

Camilla Rydström	ledamot	ordförande
Jessica Ohlsson	ledamot	vice ordförande
Helena Eketrapp	ledamot	kassör
Jeanette Westersten	ledamot	
Mikael Persson	ledamot	
Arvid Bräne	ledamot	
Albin Wilhelmsson	ledamot	
Sara Eriksson	suppleant	

Revisorer:

Vid föreningsstämman valdes Staffan Zander som revisor på Baker Tilly Mapema.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2025.

Val av styrelse där Arvid Bräne avgick och Niklas Sjöblom valdes in, övriga ledamöter samt suppleant valdes om. Mikael Persson avflyttade och avgick ur styrelsen i november 2025.

Styrelsen har under året 2025 hållit nio ordinarie protokollförda möten utöver föreningsstämman.

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen registrerades 2000-06-14

Köpestämma hölls 2006-02-08

Ekonomisk plan registrerades 2006-04-28

Nuvarande stadgar registrerades på Bolagsverket 2023-09-01

Detta är föreningens artonde verksamhetsår

Föreningen utgör ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och utgör en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen förvärvade 2006-07-10 fastigheten Ångpannan 11 från AB Lars Hagelin Holding. På fastigheten finns ett flerbostadshus uppfört omfattande adresserna Lindvallsgatan 2 och Folkskolegatan 14.

Fastigheten Ångpannan 11 byggdes 1929 och har värdeår 1930.

Lägenheterna med bostadsrätt 39 stycken omfattar en total yta om 1749 kvadratmeter.

Lokalerna om 2 stycken, omfattar en total yta om 174 kvadratmeter.

I den mån avvikelser finns i uppgiven lägenhetsyta mot den ekonomiska planen, beror detta på ombyggnad av lokal till lägenhet.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningen har en 10-årig underhållsplan.

I årsavgiften ingår värme, vatten samt bredband via Bahnhof (500/100 mbit/s) och basutbud på kabel-tv via ComHem.

El ingår inte i årsavgiften.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret från och med 2012-08-01.

Taxeringsvärdet på fastigheten år 2025 är 72 586 000 kr, varav byggnader 28 586 000 kr.

Genomförda underhålls- och investeringsåtgärder över åren

2025	Ventilförteckning upprättades i källaren för att underlätta vattenavstängning.
2024	Besiktning av balkonger mot Folkskolegatan utfördes, mindre anmärkningar som åtgärdades 2024.
2023	På grund av inträngande vatten har ventilation installerats samt montering av vattenränna som leder vattnet till pumgrop installerats
2023	Ny LED-belysning i trapphus, källare och tvättstuga.
2023	Stamspolning. Utförs vart femte år. Underhållspolning av liggande ledning i krypgrund utförs varje år.
2022	Infördes insamling för matavfall.
2021	Reliining av avluftningar utfördes.
2021	OVK utfördes. Obligatorisk ventilationskontroll utförs vart sjätte år.
2020	Inventering av samtliga radiatorer, rördragning för värme och vatten utfördes i samtliga lägenheter utan anmärkning.
2020	Brandtätning i källare och krypgrund samt installation av sprinkler efter konsultation med brandkonsult.
2020	Komplettering av taksäkerhet enligt nya direktiv för takarbeten.
2020	Byggde trall och uterum på bakgården.
2020	Gruppavtal via Bahnhof (500/100 Mbit/s). Fiber ingår i avgiften.
2020	Golvslipning av trapphus golv, (Kolmårdsmarmor)
2019	Energideklaration. Se anslag i namntavlan i porten. (Sker vart 10 år)
2019	Rivning av källarörråd i trä och installerade stålburar så kallade troax.
2018	Stamspolning. Utförs vart femte år
2018	Åtta stycken balkonger mot innergården uppfördes. (<i>Balcona</i>)

2018	Installation av fiber i samtliga lägenheter och lokaler. (<i>IP-Only</i>)
2016	Radonmätning utfördes 2009 med mätvärden långt under det godkända 200 Bq/m ³ . Säsongen 2015-2016 utfördes en kompletterande mätning då miljö & byggnadsförvaltningen ansåg att det var för få mätpunkter 2009. Samma resultat som 2009.
2016	Ny hissmotor, nya linor och renoverad hisskorg.
2015	Tvättstugan renoverades, nya ytskikt, två nya tvättmaskiner, en torkumlare och ett nytt tokskåp installerades.
2014	Tempgivare installerades i samtliga lägenheter.
2014	Samtliga termostater byttes på radiatorerna och injustering av värmen. Ytterligare injustering av värmen utfördes 2016.
2014	Installation av ny undercentral samt avgasare. (<i>Nordiq</i>)
2014	Ny port installerades samt nya armaturer på fasad.
2013-2014	Fasaden putsades om och man bytte alla stuprör och hängrännor.
2013-2014	Renovering av befintliga 2-glasfönster samt byte av samtliga fönsterbleck.
2009	Hela taket lades om med ny plåt.
2009	Trapphuset målades om.
2008	All el byttes ut och nya centraler i varje lägenhet monterades.
2008	Stambyte, badrummen helrenoverades samt att köksstammar byttes ut.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det har upprättats en ventilförteckning i källaren för att underlätta vattenavstängningar vid renovering. Omförhandling av elavtal utfördes under maj.

Vi hade en cykelrensning och förrådensning under våren.

Fukt som trängt in från terrass på våning 6 upptäcktes och återställning har pågått under året.

Krav ställt till byggentreprenör för merkostnader under 2026.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Styrelsen beslutade om en avgiftshöjning om 3 % från och med 1 april 2026 på grund av ökade driftkostnader.

De åtgärder som tidigare gjorts gällande att vatten tränger in i källaren så som rännor som leder vattnet till pumpgröp och installation av fläkt har gjort att problematiken inte är lika akut.

Med hjälp av Nytorgets tekniska förvaltare så fortsätter vi se över om ytterligare åtgärder krävs.

Ekonomi

Föreningen har under året gjort ett likviditetsmässigt resultat på 291 644 kr (f.å 122 060 kr), dvs resultat innan avskrivningar.

Föreningens räntekostnader under året har varit mindre än tidigare år, vilket påverkat resultatet positivt. Föreningens likviditet är god med drygt 1.5 miljon i kassan per 2025-12-31.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 57 (57) medlemmar. Under 2025 har 11 (4) lägenheter överlåtits. Godkända andrahandsuthyrningar under 2025 var 2 (f.å 2).

Administration och fastighetsförvaltning

Nytorget Fastigheter AB utför föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning.
Trapphusstädningen utförs av Optimal Trappstädning, (fd Mickes fönsterputs och städ).
Föreningen har inte haft någon fast anställd personal under verksamhetsåret.

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 791	1 775	1 742	1 621
Resultat efter finansiella poster	-50	-220	-427	-110
Årsavgift/ kvm upplåten bostadsrättsyta, kr	814	814	794	738
Årsavgift/ totala intäkter, kr	79,5%	80,2%	79,7%	79,6%
Lån/ kvm upplåten bostadsrättsyta, kr	4 688	4 688	4 688	4 688
Lån/ kvm all uthyrd och upplåten bostadsrättsyta, kr	4 264	4 264	4 264	4 264
Genomsnittlig skuldränta, %	2,78	4,3	4,2	1,2
Fastighetens belåningsgrad, %	18,8	18,7	18,5	18,4
Soliditet, %	80,7	80,8	80,8	80,9
Sparande till underhåll och investeringar	152	63	75	120
Räntekänslighet	5,8%	5,8%	5,9%	6,3%
Energikostnad/kvm total yta	274	265	273	231

Upplysning om förlust

Föreningen redovisar ett underskott på ca 50 tkr, medan avskrivningarna på fastigheten motsvarar ca 342 tkr. Om man borter från avskrivningarna så har föreningen ett positivt resultat.
Detta reflekteras i kassaflödesanalys då föreningen har ett positivt kassaflöde med ca 394 tkr.

Förklaring till vissa nyckeltal

Sparande till underhåll och investeringar

Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea varje enskilt år. Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker (amorteringar, sparande eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till planerat underhåll och investeringar som föreningen behöver göra, antingen genom att ha pengar på banken eller att amortera och på så sätt skapa ett låneutrymme.

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

TKR	2025
Rörelseintäkter	1 791
Rörelsekostnader	-1 614
Finansiella poster	-227
Årets resultat	-50
Planerat underhåll	0
Avskrivningar	342
Årets sparande	292
Årets sparande per kvm total yta (SEK)	152

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgifterna med om räntan på lånestocken ökar med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Räntekänsligheten beräknas genom att långfristiga skulder + kortfristig del av fastighetslån multipliceras med 1% och delas med årsavgifterna.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter total yta.

Belåningsgrad

Belåningsgrad beräknas som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Soliditet

Soliditeten beräknas som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Eget kapital	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Kapital- tillskott	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid år	34 082 740	10 317 251	910 087	1 421 216	-10 157 597
Ombildning hyresrätt till bostadsrätt					
Disposition enligt beslut av årets föreningsstämma:					
Avsättning till yttre fond				354 220	-354 220
I anspråkstagande av yttre fond					
Årets resultat					-49 982
Belopp vid år	34 082 740	10 317 251	910 087	1 775 436	-10 561 799

Förslag till behandling av föreningens vinst

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust	-10 511 817
årets resultat	-49 982
	-10 561 799

behandlas enligt följande (kronor):

till yttre fonden avsätts	-217 758
i ny räkning överföres	-10 779 557
	-10 561 799

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

RESULTATRÄKNINGAR

		2025-01-01	2024-01-01
	<u>Not</u>	<u>-2025-12-31</u>	<u>-2024-12-31</u>
Rörelseintäkter			
Hyror och avgifter	1	1 790 804	1 775 076
		<u>1 790 804</u>	<u>1 775 076</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-807 071	-774 910
Reparation och underhåll	3	-152 894	-221 123
Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	4	-260 101	-249 712
Styrelsekostnader	5	-52 573	-52 570
Avskrivningar	6,7	-341 626	-341 626
		<u>-1 614 265</u>	<u>-1 639 941</u>
Rörelseresultat		176 539	135 135
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		264	582
Räntekostnader		-226 785	-355 283
Summa resultat från finansiella poster		<u>-226 521</u>	<u>-354 701</u>
Resultat efter finansiella poster		-49 982	-219 566
Årets resultat		-49 982	-219 566

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	43 622 435	43 964 061
Inventarier, verktyg och installationer	7	<u>0</u>	<u>0</u>
		43 622 435	43 964 061
Summa anläggningstillgångar		43 622 435	43 964 061
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		4 482	83 025
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	<u>62 577</u>	<u>63 374</u>
		67 059	146 399
Kassa och bank		1 543 458	1 149 108
Summa omsättningstillgångar		1 610 517	1 295 507
SUMMA TILLGÅNGAR		45 232 952	45 259 568

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		34 082 740	34 082 740
Upplåtelseavgifter		10 317 251	10 317 251
Kapitaltillskott		910 087	910 087
Fond för yttre underhåll		1 775 436	1 421 216
		<u>47 085 514</u>	<u>46 731 294</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 511 817	-9 938 030
Årets resultat		-49 982	-219 567
		<u>-10 561 799</u>	<u>-10 157 597</u>
Summa eget kapital		36 523 715	36 573 697
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	9	8 200 000	8 200 000
Leverantörsskulder		94 113	110 777
Aktuell skatteskuld		161 516	155 241
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	253 609	219 853
Summa kortfristiga skulder		<u>8 709 238</u>	<u>8 685 871</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 232 953	45 259 568

Kassaflödesanalys

2025

2024

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	176 539	135 134
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	341 626	341 626
	518 165	476 760
Erhållen ränta	264	582
Erlagd ränta	-226 785	-355 283
Betald inkomstskatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	291 644	122 059

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning av rörelsefordringar	0	-66 776
Minskning av rörelsefordringar	79 340	0
Ökning av rörelseskulder	23 366	0
Minskning av rörelseskulder	0	-47 887
Kassaflöde från den löpande verksamheten	394 350	7 396

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Försäljning av inventarier	0	0
	0	0

Finansieringsverksamheten

Upplåtelse bostadsrätter	0	0
Upptagna lån	0	0
Amortering av skuld	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0

Årets kassaflöde

	394 350	7 396
Likvida medel vid årets början	1 149 108	1 141 712
Likvida medel vid årets slut	1 543 458	1 149 108

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Värderingsprinciper m.m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll ska enligt föreningen stadgar ske med 0,3% av taxeringsvärdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Styrelse

Föreningen har inte haft några anställda, däremot har styrelsearvode utgått.

Beräknad nyttjandeperiod för byggnad och inventarier

Byggnad	100
<i>Standardförbättringar:</i>	
Fastighetsförbättringar	100
Markanläggningar	20
Undercentral	25
Nybyggnation balkonger	40
Inventarier	10

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Hyror och avgifter	2025	2024
	Årsavgifter	1 423 800	1 423 800
	Hysesintäkter lokaler ink tillägg	347 126	334 506
	Pant- och överlåtelse	14 037	7 976
	Administration andrahandsuthyrning	5 060	7 644
	Övriga intäkter	781	1 150
		<u>1 790 804</u>	<u>1 775 076</u>

Not 2 Driftskostnader	2025	2024
Vatten	106 464	96 118
Värme	367 212	364 574
El	52 686	48 138
Sophantering	48 943	40 934
Snöröjning	5 031	5 031
Kabel-TV	10 477	8 214
Fastighetsförsäkring	35 160	32 111
Fastighetsförvaltning	109 186	108 179
Städning	49 298	45 952
Hiss enligt avtal	8 908	9 078
Övriga avtal	13 706	16 581
	<u>807 071</u>	<u>774 910</u>

Not 3 Reparationer och underhåll	2025	2024
Fastighet	118 399	184 542
Tvättstuga	6 451	3 708
Lokal	14 654	0
Hiss	12 572	25 069
Gård/utemiljö	818	7 804
	<u>152 894</u>	<u>221 123</u>

Not 4 Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	2025	2024
Fastighetsskatt	83 096	78 420
Datakommunikation	97 948	97 948
Revisionsarvode	29 307	35 711
Övriga förvaltningskostnader	0	0
Trivselkostnader	7 667	5 025
Övriga administrativa kostnader	13 679	12 783
Pant- och överlåtelseavgifter	18 225	9 738
Bankkostnader	4 569	4 477
Föreningsavg/medl avg	5 610	5 610
	<u>260 101</u>	<u>249 712</u>

Not 5 Styrelsekostnader	2025	2024
Arvoden till styrelsen	40 002	40 002
Arbetsgivaravgifter	12 571	12 568
	<u>52 573</u>	<u>52 570</u>

Not 6 Byggnad och mark			2025	2024
Ingående anskaffningsvärde byggnad			30 300 293	30 300 293
Ingående anskaffningsvärde mark & markanläggning			19 269 110	19 269 110
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			49 569 403	49 569 403
Ingående avskrivningar			-5 605 342	-5 263 716
Årets avskrivningar			-341 626	-341 626
Utgående ackumulerade avskrivningar			-5 946 968	-5 605 342
Utgående redovisat värde			43 622 435	43 964 061
Redovisat värde byggnader			24 353 325	24 694 951
Redovisat värde mark			19 269 110	19 269 110
			43 622 435	43 964 061
Taxeringsvärde				
Taxeringsvärde för föreningen fastighet			72 586 000	72 085 000
varav byggnad			28 586 000	24 085 000
varav mark			44 000 000	48 000 000
Not 7 Inventarier			2025	2024
Ingående anskaffningsvärde			44 319	44 319
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			44 319	44 319
Ingående avskrivningar			-44 319	-44 319
Utgående ackumulerade avskrivningar			-44 319	-44 319
Utgående redovisat värde			0	0
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring			24 450	22 934
Kabel-TV			0	2 080
Energihantering			8 946	8 619
Datakommunikation			24 131	24 131
Övriga kostnader			5 050	5 610
			62 577	63 374
Not 9 Långfristiga skulder			2025-12-31	2024-12-31
SEB	Räntesats	Villkorsändring		
	2,30 %	2026-03-28	4 100 000	4 100 000
SEB	2,30 %	2026-03-28	4 100 000	4 100 000
			8 200 000	8 200 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-8 200 000	-8 200 000
			0	0

**Not 10 Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter**

2025-12-31

2024-12-31

Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	89 302	53 431
Räntekostnader	6 116	9 194
Vatten	17 800	16 034
Värme	47 731	48 415
El	5 226	4 264
Sopor	7 864	6 948
Fastighetskostnader	0	0
Revisionsarvode	27 000	29 000
Styrelsearvode	52 570	52 568
	<u>253 609</u>	<u>219 853</u>

Not 11 Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

**Panter och därmed jämförliga säkerheter
som har ställts för egna skulder och för
förpliktelser som redovisats som avsättningar**

Fastighetsinteckningar	<u>17 000 000</u>	<u>17 000 000</u>
	17 000 000	17 000 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Del av kortfristiga skulder till kreditinstitut 8 200 000 SEK avser fastighetslån som förfaller 2026-03-28. Styrelsen ämnar då att omförhandla lånen.

Underskrifter

Årsredovisningens slutliga innehåll beslutades den 2026-05-31

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Camilla Rydström
Ordförande

Jessica Ohlsson

Helena Ekestrapp

Niklas Sjöblom

Jeanette Westersten

Albin Wilhelmsson

Min revisionsberättelse har avgivits 2026-06-09

Staffan Zander
Auktoriserad revisor