

# Årsredovisning 2025

Brf Modellen 8

769621-6816



H1CCPKUT-g-rk0CwYITZe

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Modellen 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

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 6         |
| Resultatdisposition                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 17</b> |

# 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 2010-06-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-01-03 och nuvarande stadgar registrerades 2022-11-21 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Modellen 8           | 2010    | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1960.

Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 1 886 kvm och 6 lokaler om 366 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 252 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| Johan Berggren                  | Ordförande      |
| Armin Persiano                  | Styrelseledamot |
| Jens Regnström                  | Styrelseledamot |
| Alexander Charalambakos         | Styrelseledamot |
| Susanna Signe Elisabeth Axelson | Styrelseledamot |

### Firmateckning

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

### Revisorer

Rävisor AB   Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

## Utförda historiska underhåll

|                  |                                                                                                                                          |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2013</b>      | ● Rivning av råvind och färdigställande av vindsbostäder, installation av två nya hissar, nytt tak, byggnation av nya källarförråd       |
| <b>2014</b>      | ● Byggnation av balkonger mot innergård, renovering av tvättstuga, putsning av fasad mot innergård, uppdatering av el, fiberinstallation |
| <b>2015</b>      | ● Renovering av innergård, renovering av trapphus, renovering av fönster, installation av ny fjärrvärmecentral                           |
| <b>2019</b>      | ● OVK genomförd i lokaler och tvättstuga, fortsatta partiella stambyten i lägenheter                                                     |
| <b>2020</b>      | ● OVK genomförd                                                                                                                          |
| <b>2023</b>      | ● Ny tvättstuga med nya maskiner                                                                                                         |
| <b>2024-2025</b> | ● Byte av avlopp, värme och vatten i källare                                                                                             |
| <b>2025</b>      | ● Installation av nya säkerhetsdörrar till lägenheterna                                                                                  |

## Planerade underhåll

|             |                                           |
|-------------|-------------------------------------------|
| <b>2026</b> | ● Renovering av samtliga terasser         |
| <b>2027</b> | ● Renovering fasad gata inkl entrepartier |

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning    Nabo Group AB

Teknisk förvaltning      Forstena Energi & Kontroll AB

## Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har under året:

- Arbetat med uppdatering av välkomstbrev och informationsmaterial till medlemmar
- Sett över leverantörer och kostnader samt initierat förbättringar av tjänster såsom städning
- Hanterat medlemsfrågor och löpande förvaltning via Nabo
- Arbetat aktivt med att hitta hyresgäst till källarlokalen, inklusive marknadsföring och visningar

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen har under året erhållit utdelning från Brandkontoret. Vissa planerade underhållsåtgärder har senarelagts till följd av prioritering av andra åtgärder.

### Lokaler och intäkter

Källarlokalen har under året varit vakant. Arbete har lagts på:

- Utvärdering av uthyrningsstrategi
- Marknadsföring och visningar
- Påbörjat anpassning av lokalen för att öka uthyrningsbarheten

### Förändringar i avtal

Under året har föreningen:

- Sett över och omförhandlat befintliga leverantörsavtal (bl.a. städning och el)
- Initierat byte av städleverantör
- Arbetat med att strukturera leverantörsuppföljning och kostnadskontroll

### Övriga uppgifter

- Föreningen har fortsatt arbetet med att utveckla och anpassa källarlokalen för bättre nyttjandegrad
- Underhållsplanen visar på kommande åtgärder i form av fasadrenovering gata. Förstudie planeras att genomföras under 2026.
- OVK planeras att genomföras för samtliga lägenheter under 2026

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2025       | 2024       | 2023       | 2022       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 678 851  | 1 679 866  | 1 694 640  | 1 785 855  |
| Resultat efter fin. poster                         | -852 924   | -2 688 819 | 192 285    | 231 021    |
| Soliditet (%)                                      | 88         | 86         | 81         | 80         |
| Yttre fond                                         | 2 936 570  | 4 744 445  | 4 691 857  | 4 639 160  |
| Taxeringsvärde                                     | 92 602 000 | 93 587 000 | 93 587 000 | 93 587 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 574        | 588        | 575        | 575        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 59,0       | 63,0       | 60,6       | 57,6       |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 5 037      | 5 278      | 8 194      | 8 611      |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 4 218      | 4 218      | 6 550      | 6 883      |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | -71        | -52        | 312        | 410        |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 34         | 36         | 43         | 48         |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 161        | 158        | 145        | 129        |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 45         | 43         | 32         | 24         |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 239        | 236        | 220        | 201        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 1,57       | 2,57       | 1,68       | 1,32       |
| Räntekänslighet (%)                                | 8,78       | 8,98       | 14,25      | 14,98      |

**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.

## Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat uppgår till -853 tkr och beror huvudsakligen på kostnader av engångskaraktär kopplade till underhåll och åtgärder av oförutsedda skador i fastigheten.

Under året har föreningen haft kostnader relaterade till bland annat åtgärder i källare, renovering av terrasser till följd av läckage, åtgärder av dagvattenbrunn och innergård samt sanering och åtgärder efter vatten- och fuktskador.

Styrelsen bedömer att dessa kostnader i huvudsak är av engångskaraktär och att föreningens löpande drift i övrigt är stabil.

Föreningen har en långsiktig underhållsplan och arbetar löpande med prioritering av åtgärder samt kostnadskontroll för att säkerställa en hållbar ekonomi över tid.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2024-12-31        | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2025-12-31        |
|-----------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser              | 57 352 000        | -                                            | -                               | 57 352 000        |
| Upplåtelseavgifter    | 16 355 000        | -                                            | -                               | 16 355 000        |
| Fond, yttre underhåll | 4 744 445         | -                                            | -1 807 875                      | 2 936 570         |
| Balanserat resultat   | -3 926 543        | -2 688 819                                   | 1 807 875                       | -4 807 487        |
| Årets resultat        | -2 688 819        | 2 688 819                                    | -852 924                        | -852 924          |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>71 836 083</b> | <b>0</b>                                     | <b>-852 924</b>                 | <b>70 983 159</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -4 807 487        |
| Årets resultat      | -852 924          |
| <b>Totalt</b>       | <b>-5 660 411</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 92 602            |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -176 358          |
| Balanseras i ny räkning              | -5 576 655        |
|                                      | <b>-5 660 411</b> |

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

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2025              | 2024              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 1 678 853         | 1 679 866         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 157 199           | -0                |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 836 051</b>  | <b>1 679 866</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -2 257 066        | -3 693 048        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -107 588          | -224 958          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -52 568           | 0                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -516 292          | -516 324          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-2 933 515</b> | <b>-4 434 330</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-1 097 463</b> | <b>-2 754 464</b> |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 393 396           | 377 412           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -148 856          | -311 767          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>244 540</b>    | <b>65 645</b>     |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-852 924</b>   | <b>-2 688 819</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-852 924</b>   | <b>-2 688 819</b> |

# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                     | NOT    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnad och mark                               | 12, 21 | 74 620 709        | 75 054 113        |
| Markanläggningar                               | 13     | 0                 | 63 436            |
| Maskiner och inventarier                       | 14     | 142 606           | 162 058           |
| Pågående projekt                               | 15     | 1 475 885         | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>76 239 200</b> | <b>75 279 607</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Långfristiga värdepappersinnehav               | 16     | 2 119 760         | 2 119 760         |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>2 119 760</b>  | <b>2 119 760</b>  |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>78 358 960</b> | <b>77 399 367</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                    |        | 6 931             | 12 823            |
| Övriga fordringar                              | 17     | 97 537            | 286               |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 18     | 78 748            | 65 027            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>183 216</b>    | <b>78 136</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |        | 2 558 356         | 5 724 747         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>2 558 356</b>  | <b>5 724 747</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>2 741 572</b>  | <b>5 802 883</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <b>81 100 531</b> | <b>83 202 249</b> |

# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 73 707 000        | 73 707 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 2 936 570         | 4 744 445         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>76 643 570</b> | <b>78 451 445</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -4 807 487        | -3 926 543        |
| Årets resultat                               |        | -852 924          | -2 688 819        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-5 660 411</b> | <b>-6 615 362</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>70 983 159</b> | <b>71 836 083</b> |
| <b>Avsättningar</b>                          |        |                   |                   |
| Avsättningar                                 |        | 68 670            | 61 110            |
| <b>Summa avsättningar</b>                    |        | <b>68 670</b>     | <b>61 110</b>     |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 19, 21 | 9 500 000         | 5 500 000         |
| Övriga långfristiga skulder                  |        | 57 350            | 57 350            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>9 557 350</b>  | <b>5 557 350</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 19, 21 | 0                 | 4 000 000         |
| Leverantörsskulder                           |        | 152 742           | 1 543 975         |
| Skatteskulder                                |        | 2 769             | 6 452             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 33 552            | -100 772          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 20     | 302 289           | 298 051           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>491 352</b>    | <b>5 747 706</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>81 100 531</b> | <b>83 202 249</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2025              | 2024              |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                   |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-1 097 463</b> | <b>-2 754 464</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                   |
| Årets avskrivningar                                                             | 516 292           | 516 324           |
|                                                                                 | <b>-581 171</b>   | <b>-2 238 140</b> |
| Erhållen ränta                                                                  | 8 482             | 377 412           |
| Erlagd ränta                                                                    | -148 856          | -317 180          |
| Erhållen utdelning                                                              | 384 914           | 0                 |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-336 632</b>   | <b>-2 177 908</b> |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                   |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -105 080          | -12 571           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -1 256 354        | 1 339 664         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-1 698 066</b> | <b>-850 815</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                   |                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | -1 475 885        | 0                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>-1 475 885</b> | <b>0</b>          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                   |                   |
| Bundet eget kapital                                                             | 7 560             | 10 507 560        |
| Amortering av lån                                                               | 0                 | -5 250 000        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>7 560</b>      | <b>5 257 560</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-3 166 391</b> | <b>4 406 745</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>5 724 747</b>  | <b>1 318 002</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>2 558 356</b>  | <b>5 724 747</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Modellen 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, fondavsättningar, 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                  | 1,00 %  |
| Fastighetsförbättringar  | 1,00 %  |
| 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   | 1 033 008        | 1 007 698        |
| Hysesintäkter, bostäder | 0                | 28 524           |
| Hysesintäkter, lokaler  | 602 876          | 594 016          |
| Kabel-TV/Bredband       | 41 808           | 43 071           |
| Övriga intäkter         | 1 161            | 6 557            |
| <b>Summa</b>            | <b>1 678 853</b> | <b>1 679 866</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2025           | 2024      |
|-------------------------|----------------|-----------|
| Öres- och kronutjämning | -2             | -0        |
| Övriga intäkter         | 61 725         | 0         |
| Återvunnen moms         | 95 476         | 0         |
| <b>Summa</b>            | <b>157 199</b> | <b>-0</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2025          | 2024          |
|------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsskötsel      | 539           | 4 679         |
| Städning               | 51 231        | 50 915        |
| Besiktning och service | 17 222        | 14 106        |
| Trädgårdsarbete        | 2 430         | 1 986         |
| Övrigt                 | 2 902         | 0             |
| <b>Summa</b>           | <b>74 324</b> | <b>71 686</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                                | 2025             | 2024           |
|--------------------------------|------------------|----------------|
| Reparationer                   | 0                | 839            |
| Källarutrymmen                 | 55 543           | 0              |
| Dörrar och lås/porttele        | 15 030           | 48 795         |
| VA                             | 13 473           | 12 000         |
| Hissar                         | 58 171           | 37 005         |
| Tak                            | 3 561            | 359 351        |
| Balkonger                      | 422 427          | 0              |
| Staket/grind/terrass           | 195 403          | 0              |
| Gård/markytor                  | 0                | 108 700        |
| Försäkringsärende/vattenskada  | 161 779          | 41 410         |
| Reparation p.g.a. skadegörelse | 164 401          | 0              |
| <b>Summa</b>                   | <b>1 089 788</b> | <b>608 099</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                 | 2025           | 2024             |
|-----------------|----------------|------------------|
| Övrigt plan. UH | 0              | 111 302          |
| Bostäder VVS    | 0              | 100 000          |
| Lokaler         | 0              | 389 402          |
| Källarutrymmen  | 176 358        | 1 454 237        |
| <b>Summa</b>    | <b>176 358</b> | <b>2 054 941</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2025           | 2024           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 76 489         | 80 600         |
| Uppvärmning  | 362 446        | 355 470        |
| Vatten       | 100 407        | 95 904         |
| Sophämtning  | 134 392        | 118 062        |
| <b>Summa</b> | <b>673 734</b> | <b>650 036</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                            | 2025           | 2024           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar     | 31 205         | 27 496         |
| Självrisker                | 0              | 47 900         |
| Kabel-TV                   | 9 240          | 9 140          |
| Bredband                   | 38 750         | 34 634         |
| Arvode teknisk förvaltning | 52 823         | 80 867         |
| Fastighetsskatt            | 110 844        | 108 250        |
| <b>Summa</b>               | <b>242 862</b> | <b>308 287</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2025           | 2024           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial         | 1 684          | 4 480          |
| Övriga förvaltningskostnader | 41 437         | 47 560         |
| Revisionsarvoden             | 11 840         | 8 795          |
| Ekonomisk förvaltning        | 52 627         | 43 373         |
| Konsultkostnader             | 0              | 120 750        |
| <b>Summa</b>                 | <b>107 588</b> | <b>224 958</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2025          | 2024     |
|------------------|---------------|----------|
| Styrelsearvoden  | 40 000        | 0        |
| Sociala avgifter | 12 568        | 0        |
| <b>Summa</b>     | <b>52 568</b> | <b>0</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2025           | 2024           |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 148 700        | 311 767        |
| Övriga räntekostnader                               | 156            | 0              |
| <b>Summa</b>                                        | <b>148 856</b> | <b>311 767</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 80 637 327        | 80 637 327        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>80 637 327</b> | <b>80 637 327</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -5 583 214        | -5 149 810        |
| Årets avskrivning                             | -433 404          | -433 404          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-6 016 618</b> | <b>-5 583 214</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>74 620 709</b> | <b>75 054 113</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>37 297 356</i> | <i>37 297 356</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 34 021 000        | 29 583 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 58 581 000        | 64 004 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>92 602 000</b> | <b>93 587 000</b> |

## NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

|                                               | 2025            | 2024            |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                 |                 |
| Ingående                                      | 634 648         | 634 648         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>634 648</b>  | <b>634 648</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                 |                 |
| Ingående                                      | -571 212        | -507 744        |
| Årets avskrivning                             | -63 436         | -63 468         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-634 648</b> | <b>-571 212</b> |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>0</b>        | <b>63 436</b>   |

## NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                               | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                 |                 |
| Ingående                                      | 272 673         | 272 673         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>272 673</b>  | <b>272 673</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                 |                 |
| Ingående                                      | -110 616        | -91 164         |
| Årets avskrivning                             | -19 452         | -19 452         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-130 068</b> | <b>-110 616</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>142 606</b>  | <b>162 058</b>  |

## NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT

|                               | 2025-12-31       | 2024-12-31 |
|-------------------------------|------------------|------------|
| Ingående balans               | 0                | 0          |
| Årets investeringar           | 1 475 885        | 0          |
| <b>Summa pågående arbeten</b> | <b>1 475 885</b> | <b>0</b>   |

## NOT 16, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

|              | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|--------------|------------------|------------------|
| Fonder       | 2 119 760        | 2 119 760        |
| <b>Summa</b> | <b>2 119 760</b> | <b>2 119 760</b> |

## NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2025-12-31    | 2024-12-31 |
|-------------------|---------------|------------|
| Skattekonto       | 97 537        | 343        |
| Övriga fordringar | 0             | -57        |
| <b>Summa</b>      | <b>97 537</b> | <b>286</b> |

## NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 21 447        | 8 170         |
| Försäkringspremier                                  | 30 653        | 28 418        |
| Kabel-TV                                            | 2 304         | 2 319         |
| Bredband                                            | 9 075         | 8 465         |
| Förvaltning                                         | 15 269        | 17 655        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>78 748</b> | <b>65 027</b> |

## NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2025-12-31 | SKULD<br>2025-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SEB                   | 2027-03-28               | 1,38 %                  | 5 500 000           | 5 500 000           |
| SEB                   | 2028-12-28               | 2,80 %                  | 4 000 000           | 4 000 000           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>9 500 000</b>    | <b>9 500 000</b>    |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 0                   | 4 000 000           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 500 000 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 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                                     | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 25 181         | 23 946         |
| Städning                                            | 4 998          | 0              |
| El                                                  | 5 288          | 11 313         |
| Uppvärmning                                         | 48 835         | 46 316         |
| Vatten                                              | 16 683         | 15 600         |
| Utgiftsräntor                                       | 3 510          | 3 510          |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 197 794        | 197 366        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>302 289</b> | <b>298 051</b> |

## NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 31 000 000 | 31 000 000 |

## NOT 22, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsårets slut har föreningen upptagit lån om cirka 1,5 MSEK för att finansiera renovering av kvarvarande terrasser.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-22.

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

Stockholm

---

Armin Persiano  
Styrelseledamot

---

Jens Regnström  
Styrelseledamot

---

Johan Berggren  
Ordförande

---

Alexander Charalambakos  
Styrelseledamot

---

Susanna Signe Elisabeth Axelson  
Styrelseledamot

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

---

Rävisor AB  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

03.05.2026 20:50

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 22.04.2026 19:39

**DOCUMENT ID:**

rk0CwYITZe

**ENVELOPE ID:**

H1CCPKUT-g-rk0CwYITZe

**DOCUMENT NAME:**

Brf Modellen 8, 769621-6816 - Årsredovisning 2025-12-3  
1.pdf

19 pages

**SHA-512:**

89ec71c539fe45d103b3edd99318696f29e293fcd364c3  
4de973055f9c272a8dadee811ac515e5a223a2f05379ad  
e53fa74f8e5e53b19ba4931e4588a4df0cea

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. ARMIN PERSIANO<br>armin.persiano@gmail.com                         |  Signed<br>Authenticated   | 22.04.2026 19:40<br>22.04.2026 19:40 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 185.51.110.45  |
| 2. JENS REGNSTRÖM<br>jregnstrom@gmail.com                             |  Signed<br>Authenticated   | 22.04.2026 20:04<br>22.04.2026 20:02 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 172.226.50.60  |
| 3. Susanna Signe Elisabeth Axelson<br>susanna.axelson@outlook.com     |  Signed<br>Authenticated   | 22.04.2026 23:27<br>22.04.2026 23:26 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 79.136.11.56   |
| 4. JOHAN BERGGREN<br>j_berggren90@hotmail.com                         |  Signed<br>Authenticated   | 02.05.2026 10:03<br>02.05.2026 10:03 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 176.69.55.42   |
| 5. Markus Daniel Alexander Lindgren<br>alexanderlindgrencha@gmail.com |  Signed<br>Authenticated   | 03.05.2026 10:16<br>02.05.2026 12:42 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 79.136.11.55   |
| 6. Clas Ingemar Sverker Andersson<br>info@ravisor.se                  |  Signed<br>Authenticated | 03.05.2026 20:50<br>03.05.2026 20:49 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 188.149.207.32 |

\* 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

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

 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 föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Modellen 8,  
769621-6816**

### **Rapport om årsredovisningen**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Modellen 8** för år 2025.

#### *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 dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför 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.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Modellen 8**, för år 2025.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Uttalanden*

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Rävisor AB  
Sverker Andersson  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

03.05.2026 20:49

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 22.04.2026 19:39

**DOCUMENT ID:**

HkWRRvYUp-g

**ENVELOPE ID:**

HylACDFUabe-HkWRRvYUp-g

**DOCUMENT NAME:**

RB Modellen 8.pdf

2 pages

**SHA-512:**

ebf5dc5eb541a0b03cb592088de910af92e288e98a72c8  
b8bd045b69aea14233074895014565cc963ee618ed950  
28fec3f0f0fc49df868c0391c43b5f71c8e40

## Activity log

| RECIPIENT                         | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS            |
|-----------------------------------|---------------|------------------|--------|--------------------|
| 1. Clas Ingemar Sverker Andersson | Signed        | 03.05.2026 20:49 | eID    | Swedish BankID     |
| info@ravisor.se                   | Authenticated | 03.05.2026 20:49 | Low    | IP: 188.149.207.32 |

\* 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

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

 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