

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Bäfvern 8

Org.nr. 716418-7226

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Bäfvern 8 lämnar härmed årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2025-01-01- 2025-12-31.

Styrelse och revisorer

Styrelsen bestod av följande personer:

Johanna Hajman	ledamot/ordförande
Elizabeth Hatz	ledamot
Malin Hedstig	ledamot - 2025-05-12
Anne Heljeved	ledamot 2025-05-12 -
Mikael Nordström	ledamot
Christian Salomonsen	ledamot - 2025-05-12
Suzanne Sjöstedt	ledamot 2025-05-12 -

Hans Kallin, Moore allegretto AB var revisor.

Ingen ersättning har utgått till styrelsen för år 2025
Revisorn ersätts enligt faktura.

Fastigheten

Fastigheten består av två hus, Grev Turegatan 76 och 78. Dessa är uppförda 1882-1884. Tomten ägs av föreningen och ytan är 1 351 kvm.
Byggnadsytan 2 813 kvm och den sammanlagda lägenhetsytan är 2 251 kvm enligt den ekonomiska planen.

Antalet lägenheter är 27, samtliga bostadsrätter. Ingen lokal för uthyrning finns. Garage finns inte.

Lägenheterna fördelar sig storleksmässigt enligt följande:

- 1 Ett rum och kök
- 1 Ett rum och kök
- 10 Två rum och kök
- 7 Tre rum och kök
- 6 Fyra rum och kök
- 2 Fem rum och kök
- 1 Sex rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret och Folksam.

Föreningen

Föreningen bildades 1984 och tog över fastigheten 1985-01-01.

Föreningen är skattemässigt en äkta bostadsrättsförening.

Antal medlemmar vid räkenskapsens början var 37 personer.

Tillkomna medlemmar, 2 personer.

Medlemmar som beviljats utträde, 2 personer.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut, 37 personer.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 maj 2025.

Styrelsen höll tolv protokollförda sammanträden varav ett per capsulam. Styrelsen träffas regelbundet för sammanträden och eventuella akuta ärenden behandlas genom mejlkommunikation. Beslut och åtgärder dokumenteras genom per capsulam protokoll eller vid nästkommande styrelsemöte.

Brf Bäfvern 8

Org.nr. 716418-7226

Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-08-19.

Den ekonomiska förvaltningen gjordes av Franzéns Redovisningsbyrå i Stockholm AB.

Föreningens bank är Svenska Handelsbanken AB.

Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2022 och revideras löpande.

Förvaltning

Föreningens medlemmar genomförde städdagar den 10 maj och den 18 oktober. Grovsophämtning ordnades i samband med städdagarna.

Alla brandvarnare i allmänna utrymmen funktionskontrolleras två gånger per år av styrelsen när föreningen har städdag.

Under sommarhalvåret 2025 har Veterankraft skött om våra gårdar. Föreningen skaffade även ett kärl för trädgårdsavfall, vilket töms varannan vecka under perioden april-november.

Rättstoppet som installerades 2023 på utgående avloppsledning, för att förhindra att råttor tar sig in i fastigheten den vägen, har servats vid fyra tillfällen under året utan anmärkning.

Gångmatta har lagts in i båda entréerna samt hissarna.

78:ans trapphus har fått några skador lagade och retuscherade.

FNI-bidrag (Fastighets Nära Insamling) började betalas ut under 2025, föreningen får 2 430 kr per kvartal för att vi samlar in förpackningsavfall i fastigheten.

För att förenkla attestering och betalning av fakturor har föreningen under året börjat använda Fortnox.

Föreningens medlemmar har regelbundet informerats av styrelsen genom utskick av medlemsbrev. Avgifterna höjdes med 5% från och med den 1 januari 2025. Även för 2026 aviserades en avgiftshöjning på 5%.

I avgifterna ingår vatten, värme, sophämtning, kabel-tv samt trappstädning.

I enlighet med föreningens stadgar har föreningen från och med 1 januari 2023 följande avgifter; överlåtelseavgift 2,5% av gällande prisbasbelopp, pantsättningsavgift på 1 % av gällande prisbasbelopp samt en årlig avgift för andrahandsupplåtelse om 10% av gällande prisbasbelopp.

Årets redovisning visar ett negativt resultat, det påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Finansiering kan ske genom höjning av årsavgifterna eller genom upptagande av nya lån.

Årets redovisning visar ett underskott på 173 530 kr.

Ekonomiskt mål

Föreningens ekonomiska mål är att avgifterna ska täcka samtliga kostnader inkl avskrivningar på gjorda investeringar och förbättringsarbeten med en viss marginal.

Investeringar och större underhållsåtgärder skrivs av under bedömd livslängd och finansieras med kassamedel (avskrivningar och överskott) samt lån. En investering belastar därmed de boende under investeringens avskrivningstid oavsett finansieringsform.

Särskild fondering för framtida underhåll har inte gjorts tidigare, men styrelsen undersöker hur föreningen bäst kan sätta av medel i en underhållsfond för framtida åtgärder.

Brf Bäfvern 8

Org.nr. 716418-7226

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 429 221	1 323 213	1 220 709	1 071 421	1 015 987
Res. efter finansiella poster	-173 530	-223 071	-180 818	-171 755	-111 618
Balansomslutning	7 738 615	7 809 350	6 534 693	6 517 030	6 644 591
Soliditet (%)	11,88	14,00	20,14	22,97	25
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	611	582	529	473	444
Skuldsättning (kr/kvm)	2 863	2 863	2 153	2 109	2 109
Sparande (kr/kvm)	24	-11	2	2	27
Räntekänslighet (%)	4,7	4,9	4,1	4,5	4,8
Energikostnad (kr/kvm)	285	275	227	205	203

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	5 187 616	0	883	0	-4 094 984
Årets förlust					-173 530
Belopp vid årets utgång	5 187 616	0	883	0	-4 268 514

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämman förfogande står balanserad förlust	-4 094 984
årets förlust	-173 530
	-4 268 514
Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres	-4 268 514
	-4 268 514

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

Brf Bäfvern 8

Org.nr. 716418-7226

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelsens intäkter m.m.	Not		
Avgifter		1 429 221	1 323 213
Övriga rörelseintäkter		<u>17 387</u>	<u>32 475</u>
		1 446 608	1 355 688
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 051 433	-939 233
Reparation och underhåll	2	-82 904	-98 589
Skatter	3	-46 548	-44 010
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	<u>-228 072</u>	<u>-197 295</u>
		-1 408 957	-1 279 127
Rörelseresultat		37 651	76 561
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		639	0
Utdelning brandkontoret		10 900	12 097
Räntekostnader		<u>-222 720</u>	<u>-311 729</u>
		-211 181	-299 632
Resultat efter finansiella poster		-173 530	-223 071
Årets resultat		<u>-173 530</u>	<u>-223 071</u>

BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	7 152 773	7 361 149
Inventarier, verktyg och installationer	5	56 386	76 082
Summa materiella anläggningstillgångar		7 209 159	7 437 231
Summa anläggningstillgångar		7 209 159	7 437 231
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		11 124	0
Aktuell skattefordran		0	950
Övriga fordringar		210	198
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 163	26 295
Summa kortfristiga fordringar		44 497	27 443
Kassa och bank			
Kassa och bank		484 959	344 676
Summa kassa och bank		484 959	344 676
Summa omsättningstillgångar		529 456	372 119
SUMMA TILLGÅNGAR		7 738 615	7 809 350

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 187 616	5 187 616
Fond för yttre underhåll		883	883
Summa bundet eget kapital		5 188 499	5 188 499
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 094 984	-3 871 913
Årets resultat		-173 530	-223 071
Summa fritt eget kapital		-4 268 514	-4 094 984
Summa eget kapital		919 985	1 093 515
Kortfristiga skulder			
Inteckningslån SHB	6	6 445 500	6 445 500
Leverantörsskulder		141 363	0
Aktuell skatteskuld		1 440	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		230 327	270 335
Summa kortfristiga skulder		6 818 630	6 715 835
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 738 615	7 809 350

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		37 651	76 561
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		228 072	197 295
Erhållen ränta m.m.		11 539	12 097
Erlagd ränta		-222 720	-311 729
Betald inkomstskatt		2 390	-1 257
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		56 932	-27 033
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-11 124	0
Minskning(+)/ökning(-) av övriga kortfristiga fordringar		-6 880	-1 329
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		141 363	0
Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder		-40 008	1 498 035
Kassaflöde från den löpande verksamheten		140 283	1 469 673
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	4	0	1 268 679
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	5	0	68 275
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	1 336 954
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		0	1 598 700
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	1 598 700
Förändring av likvida medel		140 283	99 143
Likvida medel vid årets början		344 676	245 533
Likvida medel vid årets slut		484 959	344 676

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

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

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	77
Trapphus & gård	77
Stambyte	40
Fjärrvärmecentral	25
Porttelefon	10
Tak & murar	10
Fönster	15
Inventarier	5

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

NOTER

Not 2 Driftskostnader

	2025	2024
Vatten	122 662	106 244
Värme	468 118	471 642
El	50 251	41 242
Sophämtning	69 174	55 240
Städning	66 005	57 254
Försäkring	66 233	62 332
Redovisning och revision	81 690	81 940
Förvaltning	127 300	63 339
Summa driftkostnader	1 051 433	939 233

	2025	2024
Reperation och underhåll		
Rep. och underhåll av fastighet	34 489	18 769
Tvättstuga	11 230	13 479
Gårdar	10 146	0
Hissar	23 424	14 693
Portar och trapphus	3 615	51 648
Summa reperation och underhåll	82 904	98 589

Summa driftkostnader	1 134 337	1 037 822
-----------------------------	------------------	------------------

Not 3 Skatter	2025	2024
Fastighetsavgift	46 548	44 010
	46 548	44 010

Not 4 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	1 066 000	1 066 000
Ack. avskrivningar byggnad enligt plan	-645 752	-631 894
Porttelefon	41 946	41 946
Ack. avskrivningar porttelefon enligt plan	-6 968	-2 773
Förbättringsarbeten (trapphus och gård)	2 585 554	2 585 554
Ack. avskrivningarförbättringsarbeten enligt plan	-319 751	-286 139
Stambyte	1 148 404	1 148 404
Ack avskrivning stambyte enligt plan	-301 689	-272 979
Fönsterrenovering	960 410	960 410
Ack avskrivningar fönsterrenovering enligt plan	-528 978	-464 950
Fjärrvärmecentral	427 975	427 975
Ack avskrivningar fjärrvärmecentral	-221 131	-204 012
Renovering tak och murar	516 845	516 845
Ack avskrivningar takrenovering enligt plan	-204 092	-157 238
Utgående redovisat värde	4 518 773	4 727 149
Redovisat värde byggnader	4 518 773	4 727 149
Redovisat värde mark	2 634 000	2 634 000
	7 152 773	7 361 149

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	118 000 000	125 000 000
varav byggnader:	37 000 000	32 000 000

NOTER

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	216 414	156 509
	Inköp	0	59 905
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	216 414	216 414
	Ingående avskrivningar	-140 332	-126 333
	Årets avskrivningar	-19 696	-13 999
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-160 028	-140 332
	Utgående redovisat värde	56 386	76 082

Not 6	Skulder för vilka säkerheter ställts	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 445 500	6 445 500

Not 7 Definition av nyckeltal**Soliditet**

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgift

Totala årsavgifterna delas med den totala bostadsrättsytan i föreningen (årsavgift/kvm).

Skuldsättning

Skulderna delas med den totala bostadsrättsytan i föreningen (skuldsättning/kvm).

Sparande per kvadratmeter

Resultatet efter att avskrivningar och kostnader för större investeringar har lagts på. Detta belopp delas med den totala bostadsrättsytan i föreningen (sparande/kvm).

Räntekänslighet

Skulderna delat med årsavgifterna visar hur många procent föreningen måste höja sina avgifter för att bibehålla samma sparande om räntan höjs med 1 %.

Energikostnad

Energikostnader delat med den totala bostadsrättsytan i föreningen. I energikostnaden inkluderas kostnader för uppvärmning, el och vatten.

Brf Bäfvern 8

Org.nr. 716418-7226

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-20

Stockholm, enligt digital signering

Johanna Hajman

Elisabeth Hatz

Anne Heljeved

Mikael Nordström

Suzanne Sjöstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats den dagen som framgår av digital signering .

Moore Allegretto AB

Hans Kallin

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.04.2026 08:28

SENT BY OWNER:

Hans Kallin · 23.04.2026 18:51

DOCUMENT ID:

SJIOZRpDpbl

ENVELOPE ID:

SJuWCTwp-e-SJIOZRpDpbl

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Bäfvern 8 2025.pdf

12 pages

SHA-512:

42adf37b1ca8c8da3ef846ab476658547bfbe95f691a36d
d442e4cfb3fc6360909a83953ac3ae2fb807a14e3d695d
65ae19b7cf2b27fd5d523956693af84e214

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. Ronny Mikael Nordström nordstrom.mikael@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 19:52 23.04.2026 19:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/09/25) IP: 84.217.22.249
2. Ingrid Johanna Carolina Hajman johannahajman@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 20:24 23.04.2026 19:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/12/26) IP: 104.28.31.64
3. SUZANNE SJÖSTEDT suzannesjostedt@yahoo.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 20:44 23.04.2026 20:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/07/13) IP: 85.231.54.88
4. Elizabeth Bonde Hatz elizabeth.hatz@arch.kth.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 22:28 23.04.2026 21:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/06/20) IP: 104.28.42.62
5. ANNE MARIA ELISABET HELJEVED STOLTZ anne.heljeved@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 07:59 23.04.2026 19:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/09/02) IP: 172.226.49.6
6. HANS OLOF KALLIN Hans.kallin@mooresweden.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 08:28 24.04.2026 08:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/07/02) IP: 185.138.67.22

* 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