

Årsredovisning
för
Brf Tegnérslunden Nr 49

702002-3136

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för Brf Tegnérslunden Nr 49 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1918-05-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1995-08-18 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-12 hos Bolagsverket. Föreningens mark är upplåten med äganderätt och föreningen har en underhållsplan.

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Bergslagen 26

Kommun: Stockholm

Uppvärmning: Fjärrvärme via Stockholm Exergi

Försäkring: Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg-Hansa Försäkring AB.

Försäkringen täcker även sanering av skadedjur och ohyra i bostadslägenheter. Försäkringen omfattar också utökad skydd för bostadsrättsförening omfattande allriskförsäkring, styrelseansvarsförsäkring, skadeståndgaranti och förmögenhetsbrottsförsäkring.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1885 och består av två flerbostadsbyggnader med 6 respektive 5 våningar plus källare. Till fastigheten hör en separat byggnad som utnyttjas till föreningens tvättstuga.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt. Två av bostadsrätterna är sammanslagna till en enhet varför lägenhetsfördelningen för bostadsrätter i praktiken är enligt nedanstående.

1 rok 2 rok 4 rok

19 st 6 st 1 st

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning

Övriga avtal

Lokalvård trapphus och tvättstuga: Dacor Tjänster AB
Kabel TV och bredband: Tele2
Elbolag: Ellevio (nät) och Vattenfall (förbrukning)
Fjärrvärme: Stockholm Exergi AB

Utförda investeringar och underhållsarbeten under tidigare år

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
OVK	2024
Stamspolning	2021
OVK	2018
Fasadrenovering	2016
Noxydebehandling av plåttak	2016
Energi- och ljudisolerade fönster	2011
Uppvärmningssystem	2005
Renovering av trapphusen	2004-2006
Omputsning av fasad	2004-2006
Rörstambyte WC/Badrum (gathus)	2004-2005
Tak	2000
Elstambyte	1975-1980

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under 2025 har föreningen;

- renoverat uthyrningslägenheten.
- försett tvättstugan med ett fristående torkskåp.
- satt ut brandsläckare och brandvarnare i trapphusen.
- bytt kodlås för ytterdörren.

Under 2025 har Stockholms stad Miljöförvaltning genomfört tillsyn gällande granskning av fastighetsägares egenkontroll av fastighet. Följande anmärkningar noterades vid granskningen;

Energideklaration ej anslagen

OVK protokoll ej anslaget

Insamling av grovavfall erbjuds ej två gånger per år

Byggnadens energiprestanda indikerar på stor energieffektiviseringspotential.

Den 4 december 2025 meddelade Miljöförvaltningen att tillsynsärendet är avslutat gentemot föreningen.

Den redovisade åtgärdsplanen anses tillräcklig och fullföljandet av åtgärderna skall hanteras inom ramen för fastighetsägarens årliga egenkontroll.

Medlemsinformation

Antalet bostadsrätter i föreningen: 26

Antalet hyreslägenheter: 1

Antal medlemmar (2025-12-31): 34

Av föreningens bostadsrätter har två (lgh nr 14 och 21) överlåtits under 2025.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 1 januari till 31 december 2025

Christer Andersson	Ledamot	Ordförande, sekreterare & kassör
Jan Andersson	Ledamot	
Robin Oldenstam	Ledamot	
Roger Lund	Suppleant	

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening. Styrelsen har under 2025 haft 6 protokollförda sammanträden.

Revisor (intern)

Elias Henning

Valberedning

Inger Haglund och Backa Hans Eriksson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 20 maj 2025

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett överskott på 78 857 kr efter avskrivningar.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 4% från 1 januari 2025. Vid föreningsstämman 2025 beslutades att höja årsavgiften med 4% från 1 januari 2026.

Lån

Föreningen hade vid utgången av räkenskapsåret 2025 två lån hos Swedbank:

Lån 1	656 000 kr.
Lån 2	1 100 000 kr.
Totalt	1 756 000 kr.

Föreningen hade vid utgången av räkenskapsåret 2025 följande tillgångar hos Swedbank:

Konto 1	1 020 269 kr.
---------	---------------

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. I färdigbyggda flerbostadshus beräknas numera avgiften efter antal bostadslägenheter. Räkenskapsåret 2025 var avgiften 1 724 kr per bostadslägenhet.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Uppgiftsskyldighet

Lån nr 1 hos Swedbank har löpt med rörlig 3-månadersränta under 2025 och hade vid utgången av 2025 räntan 2,633%. Föreningens har under 2025 satt om Lån 2 med fast ränta 3,060% till 2028-09-25.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (Tkr)	902	887	827	809
Resultat efter finansiella poster (Tkr)	79	104	151	166
Soliditet (%)	89	88	88	86
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)*	820	789	729	686
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta*	1 725	1 784	1 843	2 254
Skuldsättning per kvm totalyta*	1 712	1 770	1 828	2 237
Sparande per kvm (kr)*	200	250	266	213
Räntekänslighet (%)*	2	2	3	3
Energikostnad per kvm (kr)*	310	289	264	203
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	90	78	85	86

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)
Föreningens totala årsavgifter samt intäkter för bredband dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta
Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm totalyta
Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta

Sparande per kvm (kr)
Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta

Räntekänslighet (%)
Föreningens lån i förhållande till årsavgifter

Energikostnad (kr)
Bokförd vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta
Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:
Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

* Nytt nyckeltal från 2022

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg års resultat	Förändring under året	Totalt
Medlemsinsatser	130 531	0	0	130 531
Uppskrivningsfond	16 200 000	0	0	16 200 000
Upplåtelseavgift	1 388 201	0	0	1 388 201
Fond för yttre UH	1 595 202	0	147 000	1 742 202
Balanserat resultat	-3 164 071	103 623	-147 000	-3 207 448
Årets resultat	103 623	-103 623	78 857	78 857
Belopp vid årets utgång	16 253 486	0	78 857	16 332 343

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-3 207 448
årets vinst	78 857
	-3 128 591

behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar	148 200
i ny räkning överföres	-3 276 791
	-3 128 591

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	901 562	887 277
Övriga rörelseintäkter	3	23 244	136 613
Summa rörelseintäkter		924 806	1 023 890
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-425 284	-337 591
Driftskostnader	5	-198 988	-349 916
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	6	-51 233	-41 710
Personalkostnader	7	0	0
Avskrivningar	8	-125 856	-125 856
Summa rörelsekostnader		-801 361	-855 073
Rörelseresultat		123 445	168 817
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 040	17 588
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54 628	-82 782
Summa finansiella poster		-44 588	-65 194
Resultat efter finansiella poster		78 857	103 623
Årets resultat		78 857	103 623

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

17 291 647

17 417 503

Summa materiella anläggningstillgångar

17 291 647

17 417 503

Finansiella anläggningstillgångar

Insats SBC

1 540

1 540

Summa finansiella anläggningstillgångar

1 540

1 540

Summa anläggningstillgångar

17 293 187

17 419 043

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

87 044

123 072

Övriga fordringar

2 103

3 640

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

30 854

26 364

Summa kortfristiga fordringar

120 001

153 076

Kassa och bank

Kassa och bank

1 020 269

824 258

Summa kassa och bank

1 020 269

824 258

Summa omsättningstillgångar

1 140 270

977 334

SUMMA TILLGÅNGAR

18 433 457

18 396 377

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter

1 518 732

1 518 732

Uppskrivningsfond

16 200 000

16 200 000

Fond för yttre underhåll

1 742 202

1 595 202

Summa bundet eget kapital

19 460 934

19 313 934

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-3 207 448

-3 164 071

Årets resultat

78 857

103 623

Summa ansamlad förlust

-3 128 591

-3 060 448

Summa eget kapital

16 332 343

16 253 486

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

1 100 000

0

Summa långfristiga skulder

1 100 000

0

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

656 000

1 816 000

Leverantörsskulder

59 132

33 485

Skatteskulder

3 296

4 212

Övriga skulder

0

3 061

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

282 686

286 133

Summa kortfristiga skulder

1 001 114

2 142 891

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

18 433 457

18 396 377

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	78 857	103 623
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	125 856	125 856
Betald skatt	621	-855

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

205 334 228 624

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	36 028	-32 118
Förändring av kortfristiga fordringar	-4 490	-1 078
Förändring av leverantörsskulder	25 647	-1 652
Förändring av kortfristiga skulder	-6 508	6 688

Kassaflöde från den löpande verksamheten

256 011 200 464

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-60 000	-60 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-60 000	-60 000

Årets kassaflöde

196 011 140 464

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	824 258	683 794
Likvida medel vid årets slut	1 020 269	824 258

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag K2, samt 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. 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.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år
Värmeanläggning	25 år
Fönsterrenovering	10 år
Stambyte	40 år
Fasad	30 år

(ovanstående ombyggnation/förbättring redovisas som Ombyggnad i not 9)

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	788 608	758 576
Hyror bostäder	67 129	84 000
Bredband	45 825	44 700
	901 562	887 276

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övr ersättningar och intäkter	3 061	6 174
Överlåtelseavgift och pant.avg	9 605	5 732
Uthyrning i andrahand	8 507	8 259
Utdelning Brandkontoret	2 071	2 024
Försäkringsersättning	0	114 424
	23 244	136 613

Not 4 Fastighetskostnader

	2025	2024
Reparation och underhåll	-58 772	0
El	-35 132	-30 291
Värme	-227 524	-222 915
Vatten och avlopp	-55 241	-43 686
Sophämtning/renhållning	-44 365	-36 448
Funktionskontroll fjärrvärme	-4 250	-4 250
Öresutjämning	0	-1
	-425 284	-337 591

Not 5 Driftskostnader

	2025	2024
Städning	-23 288	-21 336
Övriga fastighetskostnader	-36 822	-18 739
Obl besiktningskost OVK,hiss	0	-27 975
Fastighetsförsäkring	-40 994	-39 702
Kabel-tv	-5 395	-5 312
Fastighetsskatt	-46 548	-44 010
Sotning	0	-6 175
Bredband	-45 941	-45 256
Vattenskada	0	-141 411
	-198 988	-349 916

Not 6 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2025	2024
Bankkostnader	-2 844	-2 790
Fastighetsförvaltning	-35 164	-34 620
Möteskostnader	-3 800	-4 300
Tillsynsavgifter myndigheter	-9 425	0
	-51 233	-41 710

Not 7 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden	0	0
	0	0

Not 8 Avskrivningar

	2025	2024
Byggnad	-6 999	-6 999
Ombyggnad	-118 857	-118 857
	-125 856	-125 856

Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	16 899 869	16 899 869
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	16 899 869	16 899 869
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-490 989	-483 990
Årets avskrivningar enligt plan	-6 999	-6 999
Utgående avskrivning enligt plan	-497 988	-490 989
Planenligt restvärde vid årets slut	16 401 881	16 408 880
Taxeringsvärde		
Byggnad	16 400 000	13 000 000
Mark	33 000 000	36 000 000
	49 400 000	49 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	49 400 000	49 000 000
Lokaler	0	0
	49 400 000	49 000 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	3 382 788	3 382 788
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	3 382 788	3 382 788
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 374 165	-2 255 308
Årets avskrivningar enligt plan	-118 857	-118 857
Utgående avskrivning enligt plan	-2 493 022	-2 374 165
Planenligt restvärde vid årets slut	889 766	1 008 623
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	16 401 881	16 408 880
Ombyggnad	889 766	1 008 623
	17 291 647	17 417 503

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank hypotek AB (publ)	2,633	2026-02-28	656 000	716 000
Swedbank hypotek AB (publ)	3,060	2028-09-25	1 100 000	1 100 000
			1 756 000	1 816 000
Kortfristig del av långfristig skuld			656 000	1 816 000

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	2 244 000	2 244 000
	2 244 000	2 244 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen kommer från och med räkenskapsåret 2026 övergå till redovisningsregelverket K3.

Övergången kommer ske med anledning av nytt krav i Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR) efter beslut den 2025-06-16. Kravet innebär att K3 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar efter 2025-12-31, om föreningen inte frivilligt har tillämpat K3 tidigare.

Underskrifter

Stockholm den 13 april 2026



Christer Andersson
Ordförande, sekreterare & Kassör

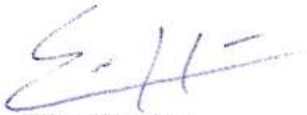


Jan Andersson
Ledamot



Robin Oldenstam
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats



Elias Henning
Revisor