Årsredovisning

för

BRF Inedal 8

769629-1306

Räkenskapsåret

2025

Penneo dokumentnyckel: 3RNNN-4J8WY-B3O22-CQX97-MY12Y-ON77Q

Styrelsen för BRF Inedal 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Föreningen registrerades 2014-11-21 och har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens verksamhet är att förvalta fastigheten Stockholm Inedal 8. Fastigheten innehas med äganderätt och ingår inte i någon samfällighet. Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229).
Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Styrelsen och övriga funktionärer
Föreningens styrelse har under 2025 bestått av:

Ordinarie ledamöter:
Andy Xie, nyvald på stämman, Ordförande
George Kavas, nyval på stämman
Åsa Kristiansson, nyval på stämman
Liselott Robertsson, nyval på stämman
Caroline Nordström
Håkan Sjögren, tidigare ordförande, avgick på stämman
Lisa Ekenberg, avgick på stämman
Hans Andersson, avgick under räkenskapsåret

Suppleanter har varit: Mikael Savborg. Patrik Eljarp avgick på stämman. Håkan Sjögren nyvaldes på stämman.

Revisor:
Marie Nordlander, Parameter revision.

Styrelsen har haft 11 protokollförda styrelsemöten under året.

Föreningens fastighet
Fastigheten, med adress Inedalsgatan 15/Kronobergsgatan 20, förvärvades under 2015 och har därefter byggts om. Byggnaden uppfördes 1911 och värdeår har fastställts till 2017 då ombyggnationen var färdigställd.

Fastigheten inrymmer 139 bostadslägenheter, ett kontor och en lokal som samtliga upplåts med bostadsrätt. Fastigheten har en bostadsyta på 3138 kvm och en lokalyta på 105 kvm.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret, i försäkringen ingår en styrelseansvarsförsäkring.

I byggnaden finns loungeutrymme samt fitnessanläggning som kan disponeras av föreningens medlemmar.

Penneo dokumentnyckel: 3RNNN-4J8WY-B3O22-CQX97-MY12Y-ON77Q

Förvaltning

Ekonomisk förvaltare är H.A. Redovisning & Förvaltning AB. Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning sköts av Nytorget Fastigheter AB. Nytorget sköter även städningen i fastigheten.

Medlemsinformation

Under året har 19 bostadslägenheter överlåtits.
Föreningen höjde avgiften med 15% per den 1 januari 2025 samt beslutat om en höjning per den 1/1 2026 med 5,27%. Ytterligare höjningar kan vara aktuella i samband med att ett av föreningens större fastighetslån ska omförhandlas i september 2026.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	5 292	4 723	4 240	3 832
Resultat efter finansiella poster	-2 135	-2 367	-2 306	-2 215
Soliditet (%)	85,11	85,13	85,17	85,25
Kassalikviditet (%)	5,33	141,32	5,36	15,92
Genomsnittlig ränta lån (%)	0,00	1,86	1,15	0,73
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 580,66	1 403,67	1 255,16	1 123,64
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	21 365,56	21 418,45	21 478,93	21 512,44
Sparande per kvm (kr/kvm)	98,63	26,95	45,73	73,83
Räntekänslighet (%)	13,52	15,26	17,11	19,15
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	411,97	393,85	426,39	402,22
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95,96	94,89	92,11	93,88

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Kompletterande uppgifter till nyckeltalet energikostnad per kvm:
Föreningen fakturerar ut all elkostnad på medlemmarna, under 2025 var den debiteringen 505 tkr (f:år 505 tkr).

Enligt gällande norm ska lån som har omsättningsdag inom ett år från bokslutsdagen klassificeras som kortfristig skuld fast lånen i verkligheten ska förlängas. Detta synsätt har vissa år en stor negativ påverkan på nyckeltalet för kassalikviditet.

Upplysning vid förlust

Föreningen visar ett underskott inklusive avskrivningar, avskrivningar är bara en bokföringspost och påverkar inte föreningens likviditet. Resultatet exklusive avskrivningar är + 320 tkr (f:år +87 tkr).

Underskott av den löpande verksamheten, exklusive avskrivningar, ska täckas genom höjning av årsavgifterna.

Penneo dokumentnyckel: 3RNNN-4J8WY-B3O22-CQX97-MY12Y-ON77Q

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	259 600	161 930	923	-16 149	-2 367	**403 937**
Disposition av föregående års resultat:				-2 367	2 367	**0**
Fond för yttre underhåll			135	-135		**0**
Årets resultat					-2 135	**-2 135**
Belopp vid årets utgång	**259 600**	**161 930**	**1 058**	**-18 651**	**-2 135**	**401 802**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-18 650 999
årets förlust	-2 134 833
	-20 785 832
behandlas så att	
avsättning fond yttre underhåll	135 000
i ny räkning överföres	-20 920 832
	-20 785 832

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

Penneo dokumentnyckel: 3RNNN-4J8WY-B3O22-CQX97-MY12Y-ON77Q

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	5 292 148	4 723 089
Övriga rörelseintäkter		49 749	73 969
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**5 341 897**	**4 797 058**
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 645 054	-2 803 149
Övriga externa kostnader	4	-600 326	-637 186
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 454 681	-2 454 681
Summa rörelsekostnader		**-5 700 061**	**-5 895 016**
Rörelseresultat		**-358 164**	**-1 097 958**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 144	29 418
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 791 813	-1 298 757
Summa finansiella poster		**-1 776 669**	**-1 269 339**
Resultat efter finansiella poster		**-2 134 833**	**-2 367 297**
Resultat före skatt		**-2 134 833**	**-2 367 297**
Årets resultat		**-2 134 833**	**-2 367 297**

Penneo dokumentnyckel: 3RNNN-4J8WY-B3O22-CQX97-MY12Y-ON77Q

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	470 137 385	472 586 264
Inventarier, verktyg och installationer	6	83 445	89 247
Summa materiella anläggningstillgångar		**470 220 830**	**472 675 511**
Summa anläggningstillgångar		**470 220 830**	**472 675 511**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 138	6 390
Övriga fordringar		245	9 442
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		115 478	87 148
Summa kortfristiga fordringar		**119 861**	**102 980**
Kassa och bank			
Bank		1 779 611	1 693 589
Summa kassa och bank		**1 779 611**	**1 693 589**
Summa omsättningstillgångar		**1 899 472**	**1 796 569**
SUMMA TILLGÅNGAR		**472 120 302**	**474 472 080**

Penneo dokumentnyckel: 3RNNN-4J8WY-B3O22-CQX97-MY12Y-ON77Q

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		259 600 000	259 600 000
Upplåtelseavgifter		161 930 000	161 930 000
Fond för yttre underhåll		1 057 740	922 740
Summa bundet eget kapital		**422 587 740**	**422 452 740**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-18 650 999	-16 148 701
Årets resultat		-2 134 833	-2 367 297
Summa fritt eget kapital		**-20 785 832**	**-18 515 998**
Summa eget kapital		**401 801 908**	**403 936 742**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8, 9	34 706 241	69 264 034
Summa långfristiga skulder		**34 706 241**	**69 264 034**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	34 582 272	196 000
Leverantörsskulder		234 426	231 185
Skatteskulder		107 070	108 100
Övriga skulder		120	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		688 265	736 019
Summa kortfristiga skulder		**35 612 153**	**1 271 304**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**472 120 302**	**474 472 080**

Penneo dokumentnyckel: 3RNNN-4J8WY-B3O22-CQX97-MY12Y-ON77Q

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 134 833	-2 367 297
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 454 681	2 454 681
Betald skatt		-1 030	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**318 818**	**87 384**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		2 252	9 275
Förändring av kortfristiga fordringar		-19 134	295 134
Förändring av leverantörsskulder		3 241	76 043
Förändring av kortfristiga skulder		-47 634	-113 792
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**257 543**	**354 044**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-171 521	-196 129
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-171 521**	**-196 129**
Årets kassaflöde		**86 022**	**157 915**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 693 589	1 535 674
Likvida medel vid årets slut		**1 779 611**	**1 693 589**

Penneo dokumentnyckel: 3RNNN-4J8WY-B3O22-CQX97-MY12Y-ON77Q

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Anläggningstillgångar
Avskrivning har skett fr.o.m. den dag då tillgången tagits i bruk.
Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar	
Byggnader	120 år
Inventarier, verktyg och installationer	20 år

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

Kassalikviditet (%)
Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Årsavgift per kvm (kr)
Summa årsavgifter dividerat med antalet kvadratmeter för bostadsrättslägenheter respektive för bostadsrättslokaler.

Årsavgifterna andel i procent av totala rörelseintäkter (%)
Summa årsavgifter dividerat med summa rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvadratmeter (kr)
Den räntebärande skulden dividerad med summan av antalet kvadratmeter för bostadsrätter samt hyresrätter.

Sparande per kvadratmeter (kr)
Justerat resultat (årets resultat ökat med avskrivningar, kostnader för utrangeringar samt för planerat underhåll) dividerad med summan av antalet kvadratmeter för bostadsrätter samt hyresrätter.

Räntekänslighet (%)
De räntebärande skulderna dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna måste höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvadratmeter (kr)
Summan av föreningens kostnader för el, värme och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter för bostadsrätter samt hyresrätter.

Genomsnittlig ränta (%)
Årets räntekostnader dividerat med de räntebärande skulderna.

Penneo dokumentnyckel: 3RNNN-4J8WY-B3O22-CQX97-MY12Y-ON77Q

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2025	2024
Årsavgifter	4 446 434	3 872 404
Debiterad el	505 466	505 348
Debiterad avgift för TV/internet	174 173	174 366
Debitering del av sophantering till restaurang	32 670	31 020
Övrig såsom hyra SLR, avg uthyrning, pant-överlåtelseavgifter mm	133 405	139 951
	5 292 148	**4 723 089**
Årsavgifternas fördelning, årsavgifter exklusive el och internet		
Årsavgifter bostäder	4 295 665	3 741 301
Årsavgifter lokaler	150 769	131 103
	4 446 434	**3 872 404**

I årsavgiften ingår alla löpande kostnader utom el och TV/internet som debiteras därutöver.

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
Driftskostnader		
Inköp material och varor/övr fastighetsskötsel	42 518	52 729
Kostnad hissar	31 872	39 105
Entreprenadkostnad, fastighetsskötsel	409 941	540 690
Entreprenadkostnad, städ och entrémattor	190 928	237 805
El	500 472	507 441
Fjärrvärme	626 826	595 463
Vatten	208 733	186 413
Sophämtning	300 040	269 812
Fastighetsförsäkringar	63 810	58 625
Kabel-TV och bredband	189 920	189 143
Fastighetsskatt	53 020	54 050
	2 618 080	**2 731 276**
Reparationer		
Övriga reparationer	26 974	71 873
	26 974	**71 873**
	2 645 054	**2 803 149**

Penneo dokumentnyckel: 3RNNN-4J8WY-B3O22-CQX97-MY12Y-ON77Q

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Administrativa kostnader		
Revisor	33 875	32 312
Ekonomisk förvaltning	84 468	83 220
Teknisk förvaltning, Avtal	130 060	124 588
Övriga konsultarvoden	82 433	107 656
IT-tjänster	42 809	52 697
Övriga förvaltningskostnader	57 138	65 210
	430 783	**465 683**
Styrelsekostnader		
Utbetalda styrelsearvoden	134 200	130 500
Sociala kostnader på arvoden	35 343	41 003
	169 543	**171 503**
	600 326	**637 186**

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	491 657 755	491 657 755
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**491 657 755**	**491 657 755**
Ingående avskrivningar	-19 071 491	-16 622 612
Årets avskrivningar	-2 448 879	-2 448 879
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-21 520 370**	**-19 071 491**
Utgående redovisat värde	**470 137 385**	**472 586 264**

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	116 036	116 036
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**116 036**	**116 036**
Ingående avskrivningar	-26 789	-20 987
Årets avskrivningar	-5 802	-5 802
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-32 591**	**-26 789**
Utgående redovisat värde	**83 445**	**89 247**

Penneo dokumentnyckel: 3RNNN-4J8WY-B3O22-CQX97-MY12Y-ON77Q

Not 7 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
Skulder som ska betalas inom två till fem år efter balansdagen	34 706 241	69 264 034
	34 706 241	**69 264 034**

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SBAB	3,85	2027-11-17	9 759 641	9 811 489
SBAB	3,19	2028-07-14	25 000 000	25 000 000
SBAB	0,95	2026-09-25	24 528 872	24 648 545
SBAB	3,79	2026-05-11	10 000 000	10 000 000
			69 288 513	**69 460 034**

Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 69.288.513 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

Enligt gällande norm ska lån som har omsättningsdag inom ett år från bokslutsdagen klassificeras som kortfristig skuld fast lånen i verkligheten ska förlängas.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	34 706 241	69 264 034
	34 706 241	**69 264 034**
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	34 582 272	196 000
	34 582 272	**196 000**

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	180 000 000	180 000 000
	180 000 000	**180 000 000**

Penneo dokumentnyckel: 3RNNN-4J8WY-B3O22-CQX97-MY12Y-ON77Q

Not 11 Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult:

Hans Andersson, H.A. Redovisning och förvaltning AB.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-11

Stockholm

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Andy Xie
Ordförande

George Kavas

Åsa Kristiansson

Caroline Nordström

Liselott Robertsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Marie Nordlander
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: 3RNNN-4J8WY-B3O22-CQX97-MY12Y-ON77Q

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ÅSA KRISTIANSSON
Undertecknare 1
På uppdrag av: Parameter Revision AB
Serienummer: ae0a71f57a0377[…]988d9f96cf2fb
IP: 172.225.xxx.xxx
2026-05-18 12:33:56 UTC

ANDY XIE
Undertecknare 1
På uppdrag av: Parameter Revision AB
Serienummer: 57e5cdbc11b19b[…]713553b895b2c
IP: 147.28.xxx.xxx
2026-05-19 10:45:10 UTC

ÅSA KRISTIANSSON
Undertecknare 2
På uppdrag av: Parameter Revision AB
Serienummer: ae0a71f57a0377[…]988d9f96cf2fb
IP: 104.28.xxx.xxx
2026-05-19 12:44:24 UTC

George Kavas
Undertecknare 2
På uppdrag av: Parameter Revision AB
Serienummer: 4a77231afbff61[…]331029905a102
IP: 185.141.xxx.xxx
2026-05-20 12:11:30 UTC

Ingrid Liselott Anna Robertsson
Undertecknare 2
På uppdrag av: Parameter Revision AB
Serienummer: 33cb4183f98695[…]d400aa485f8a8
IP: 92.35.xxx.xxx
2026-05-21 08:20:52 UTC

INGRID MARIE NORDLANDER
Undertecknare 3
På uppdrag av: Parameter Revision AB
Serienummer: 0d008108668706[…]93e16d6b7675a
IP: 20.91.xxx.xxx
2026-05-21 08:47:40 UTC

Penneo dokumentnyckel: 3RNNN-4J8WY-B3O22-CQX97-MY12Y-ON77Q

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.