

# Årsredovisning 2025

Brf Tondern 8

716408-9414



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Tendern 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         |
| 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 1985-05-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-12-05 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-01 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Tendern 8            | 1985    | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners / Folksam

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 19 bostadsrätter om totalt 1 046 kvm och 1 lokal om 28 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 074 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| Madeleine Rockler | Ordförande      |
| Henrik Peitz      | Suppleant       |
| Sten Almgren      | Suppleant       |
| Adam Sjöström     | Styrelseledamot |
| Emil Fernow       | Styrelseledamot |
| Fredrik Adolfsson | Styrelseledamot |
| Pontus Lundström  | Styrelseledamot |

### Valberedning

Inger Bugge  
Anton Damstén

### Firmateckning

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

## Revisorer

Johan Sandefeldt Revisor Ekonomikontoret J&J AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

- 1989** ● Anläggning för fjärrvärme installerades.
- 1994** ● Stambyte.  
Nya eldragningar.
- 2002** ● Renovering av tvättstuga.
- 2006** ● Balkongbyggnation på innergård.
- 2010** ● Innergården: Nyplantering av växter och buskar, träd på framsidan.
- 2011** ● Målning av fönster mot gatan.
- 2012** ● Putsskada under kungsbalkongen samt nya stuprör och hängrör mot innergården.
- 2013** ● Installering av elslingor i stup- och hängrör mot innergården.
- 2014** ● Renovering av hiss (linor, motor, styrsystem, fotoceller, nödtelefon mm.).
- 2015** ● Draging av ny gasledning från gatustam.  
Besiktning tak och kungsbalkonger.  
Installation av fiberbroadband.
- 2016** ● Tillbyggnad nya vindsförråd.
- 2017** ● Målning och renovering av fönster mot innergård.
- 2018** ● Ny fjärrvärmeanläggning.  
Målning av cykelrum, källarentré.
- 2019** ● Energideklaration  
Ny ventilationskanal källarlokal
- 2020** ● Startat med sortering av matavfall
- 2021** ● Spolning av avloppsstammar

- 2021** ● Radonmätning  
Installation av säkerhetsdörrar och postboxar
- 2022** ● OVK  
Ny tvättmaskin
- 2023** ● Underhållsplan upprättad av Nabo  
Installation av spaltventiler i lägenheter  
Nya stadgar
- 2024** ● Planterat träd vid entré mot Atlasgatan
- 2025** ● Sotning och brandskyddskontroll  
Taksäkerhet - Installation av vajersystem och arbetsplattform

#### Planerade underhåll

- 2026** ● Spolning av avloppsstammar
- 2027** ● Inget större arbete planerat
- 2028** ● OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll)
- 2029** ● Energideklaration
- 2030** ● Målning takplåt

#### Avtal med leverantörer

|                                  |                     |
|----------------------------------|---------------------|
| Bredband via fiber               | Stockholms Stadsnät |
| Ekonomisk förvaltning            | Nabo                |
| Städning trapphus och tvättstuga | Smart Förvaltning   |

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Föreningens ekonomi har under räkenskapsåret varit stabil. Under året har lånevillkor omförhandlats och är för närvarande knutna till rörlig ränta (3 mån STIBOR).

Under året har föreningen amorterat enligt plan på sina lån med 85 000 kr. Föreningen avser att fortsätta amortera på lånen i syfte att över tid bibehålla en låg skuldsättning.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 25 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 26 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL  | 2025       | 2024       | 2023       | 2022       |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 738 222    | 739 504    | 739 872    | 625 939    |
| Resultat efter fin. poster                         | 22 801     | -18 618    | -90 759    | -35 501    |
| Soliditet (%)                                      | 62         | 62         | 60         | 61         |
| Yttre fond   | 739 393    | 621 793    | 659 801    | 542 201    |
| Taxeringsvärde                                     | 47 480 000 | 47 667 000 | 47 667 000 | 47 667 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 647        | 647        | 647        | 543        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 91,2       | 91,5       | 90,6       | 90,7       |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 1 601      | 1 683      | 1 764      | 1 845      |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 1 560      | 1 639      | 1 718      | 1 797      |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 92         | 48         | 133        | 45         |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 52         | 45         | 48         | 55         |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 197        | 196        | 180        | 158        |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 42         | 40         | 28         | 23         |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 291        | 282        | 256        | 236        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,92       | 4,54       | 4,43       | 0,99       |
| Räntekänslighet (%)                                | 2,48       | 2,60       | 2,73       | 3,40       |

**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.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2024-12-31       | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2025-12-31       |
|-----------------------|------------------|--|---------------------------------|------------------|
| Insatser              | 5 425 391        | -  | -                               | 5 425 391        |
| Upplåtelseavgifter    | 331 710          | -  | -                               | 331 710          |
| Fond, yttre underhåll | 621 793          | -  | 117 600                         | 739 393          |
| Balanserat resultat   | -3 268 342       | -18 618                                      | -117 600                        | -3 404 560       |
| Årets resultat        | -18 618          | 18 618                                       | 22 801                          | 22 801           |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>3 091 934</b> | <b>0</b>                                     | <b>22 801</b>                   | <b>3 114 735</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -3 404 560        |
| Årets resultat      | 22 801            |
| <b>Totalt</b>       | <b>-3 381 759</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 117 600           |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -6 250            |
| Balanseras i ny räkning              | -3 493 109        |
|                                      | <b>-3 381 759</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             | 738 222         | 739 504         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 3 502           | 1               |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>741 724</b>  | <b>739 505</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                 |                 |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -530 610        | -522 325        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -67 187         | -83 197         |
| Personalkostnader                                 | 10            | -1 048          | -1 000          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -69 996         | -69 999         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-668 841</b> | <b>-676 521</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>72 884</b>   | <b>62 984</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                 |                 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 35              | 328             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -50 117         | -81 931         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-50 082</b>  | <b>-81 603</b>  |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>22 801</b>   | <b>-18 618</b>  |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>22 801</b>   | <b>-18 618</b>  |

# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                     | NOT    | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|--|--------|------------------|------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                  |                  |
| Byggnad och mark                               | 12, 20 | 4 710 534        | 4 777 842        |
| Maskiner och inventarier                       | 13     | 8 507            | 11 195           |
| Pågående projekt                               | 14     | 79 456           | 0                |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>4 798 497</b> | <b>4 789 037</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                  |                  |
| Långfristiga värdepappersinnehav               | 15     | 2 000            | 2 000            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>2 000</b>     | <b>2 000</b>     |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>4 800 497</b> | <b>4 791 037</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                  |                  |
| Kund- och avgiftsfordringar                    |        | 3 740            | 6 238            |
| Övriga fordringar                              | 16     | 174 554          | 158 052          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 17     | 50 454           | 50 994           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>228 748</b>   | <b>215 284</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>228 748</b>   | <b>215 284</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <b>5 029 245</b> | <b>5 006 321</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 5 757 101         | 5 757 101         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 739 393           | 621 793           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>6 496 494</b>  | <b>6 378 894</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -3 404 560        | -3 268 342        |
| Årets resultat                               |        | 22 801            | -18 618           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-3 381 759</b> | <b>-3 286 960</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>3 114 735</b>  | <b>3 091 934</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 18, 20 | 1 675 000         | 1 760 000         |
| Leverantörsskulder                           |        | 121 651           | 38 717            |
| Skatteskulder                                |        | 2 424             | 2 623             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19     | 115 435           | 113 048           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>1 914 510</b>  | <b>1 914 388</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>5 029 245</b>  | <b>5 006 321</b>  |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER   | 2025           | 2024           |
|---|----------------|----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                |                |
| <b>Rörelseresultat</b>  | <b>72 884</b>  | <b>62 984</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                |                |
| Årets avskrivningar   | 69 996         | 69 999         |
|   | <b>142 880</b> | <b>132 983</b> |
| Erhållen ränta  | 35             | 328            |
| Erlagd ränta  | -50 157        | -82 993        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>92 757</b>  | <b>50 319</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>  |                |                |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 777            | -4 534         |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 85 163         | -40 071        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>178 697</b> | <b>5 714</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                |                |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | -79 456        | 0              |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>-79 456</b> | <b>0</b>       |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                |                |
| Amortering av lån   | -85 000        | -85 000        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-85 000</b> | <b>-85 000</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   | <b>14 241</b>  | <b>-79 286</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>   | <b>155 953</b> | <b>235 239</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>   | <b>170 194</b> | <b>155 953</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Tendern 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, 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                  | 0,50 %         |
| Fastighetsförbättringar  | 0,50 - 10,00 % |
| 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  | 652 980        | 652 980        |
| Hysesintäkter, lokaler | 61 128         | 59 928         |
| Kabel-TV/Bredband      | 23 760         | 23 760         |
| Övriga intäkter        | 354            | 2 836          |
| <b>Summa</b>           | <b>738 222</b> | <b>739 504</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2025         | 2024     |
|-------------------------|--------------|----------|
| Öres- och kronutjämning | 2            | 1        |
| Övriga intäkter         | 3 500        | 0        |
| <b>Summa</b>            | <b>3 502</b> | <b>1</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2025          | 2024          |
|------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsskötsel      | 229           | 2 150         |
| Städning               | 34 396        | 40 915        |
| Övrigt                 | 15 161        | 10 563        |
| Besiktning och service | 15 719        | 19 739        |
| Trädgårdsarbete        | 0             | 3 388         |
| <b>Summa</b>           | <b>65 505</b> | <b>76 755</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                         | 2025          | 2024          |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Reparationer            | 948           | 7 914         |
| Dörrar och lås/porttele | 6 350         | 0             |
| VA                      | 5 500         | 2 970         |
| Ventilation             | 2 275         | 0             |
| Hissar                  | 38            | 8 841         |
| <b>Summa</b>            | <b>15 111</b> | <b>19 725</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|              | 2025         | 2024     |
|--------------|--------------|----------|
| Fasader      | 6 250        | 0        |
| <b>Summa</b> | <b>6 250</b> | <b>0</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2025           | 2024           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 56 151         | 48 624         |
| Uppvärmning  | 211 603        | 210 645        |
| Vatten       | 45 287         | 43 453         |
| Sophämtning  | 30 078         | 26 574         |
| <b>Summa</b> | <b>343 119</b> | <b>329 296</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                            | 2025           | 2024          |
|----------------------------|----------------|---------------|
| Fastighetsförsäkringar     | 33 042         | 31 098        |
| Kabel-TV                   | 6 932          | 6 864         |
| Bredband                   | 22 032         | 21 888        |
| Arvode teknisk förvaltning | 3 063          | 3 063         |
| Fastighetsskatt            | 35 556         | 33 637        |
| <b>Summa</b>               | <b>100 625</b> | <b>96 550</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2025          | 2024          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Förbrukningsmaterial         | 288           | 930           |
| Övriga förvaltningskostnader | 29 736        | 37 697        |
| Revisionsarvoden             | 8 000         | 16 750        |
| Ekonomisk förvaltning        | 29 164        | 27 820        |
| <b>Summa</b>                 | <b>67 187</b> | <b>83 197</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                          | 2025         | 2024         |
|--------------------------|--------------|--------------|
| Övriga personalkostnader | 1 048        | 1 000        |
| <b>Summa</b>             | <b>1 048</b> | <b>1 000</b> |

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|   | 2025          | 2024          |
|---|---------------|---------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 50 117        | 81 866        |
| Övriga räntekostnader                               | 0             | 65            |
| <b>Summa</b>  | <b>50 117</b> | <b>81 931</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|   | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 7 031 269         | 7 031 269         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>7 031 269</b>  | <b>7 031 269</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -2 253 427        | -2 186 116        |
| Årets avskrivning                             | -67 308           | -67 311           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-2 320 735</b> | <b>-2 253 427</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>4 710 534</b>  | <b>4 777 842</b>  |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>1 716 572</i>  | <i>1 716 572</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 16 480 000        | 13 667 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 31 000 000        | 34 000 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>47 480 000</b> | <b>47 667 000</b> |

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

|   | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|---|-----------------|-----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                 |                 |
| Ingående                                      | 163 807         | 163 807         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>163 807</b>  | <b>163 807</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                 |                 |
| Ingående                                      | -152 612        | -149 924        |
| Årets avskrivning                             | -2 688          | -2 688          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-155 300</b> | <b>-152 612</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>8 507</b>    | <b>11 195</b>   |

## NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

|                               | 2025-12-31    | 2024-12-31 |
|-------------------------------|---------------|------------|
| Ingående balans               | 0             | 0          |
| Årets investeringar           | 79 456        | 0          |
| <b>Summa pågående arbeten</b> | <b>79 456</b> | <b>0</b>   |

### NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

|                            | 2025-12-31   | 2024-12-31   |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Insats Branschorganisation | 2 000        | 2 000        |
| <b>Summa</b>               | <b>2 000</b> | <b>2 000</b> |

### NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                        | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto            | 4 360          | 2 099          |
| Nabo Klientmedelskonto | 170 193        | 155 730        |
| Borgo                  | 1              | 223            |
| <b>Summa</b>           | <b>174 554</b> | <b>158 052</b> |

### NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|   | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 282        | 16 122        |
| Försäkringspremier                                  | 11 193        | 10 658        |
| Kabel-TV  | 1 721         | 1 742         |
| Vatten  | 0             | 0             |
| Bredband  | 7 344         | 7 344         |
| Förvaltning   | 16 915        | 15 129        |
| <b>Summa</b>  | <b>50 454</b> | <b>50 994</b> |

### NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2025-12-31 | SKULD<br>2025-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek          | 2026-12-30               | 2,44 %                  | 1 260 000           | 1 325 000           |
| Stadshypotek          | 2026-09-30               | 2,44 %                  | 415 000             | 435 000             |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>1 675 000</b>    | <b>1 760 000</b>    |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 1 675 000           | 1 760 000           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 250 000 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|   | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 013         | 12 429         |
| El  | 4 861          | 4 443          |
| Uppvärmning   | 28 293         | 27 725         |
| Vatten  | 7 565          | 6 810          |
| Utgiftsräntor                                       | 112            | 152            |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 61 591         | 61 489         |
| <b>Summa</b>  | <b>115 435</b> | <b>113 048</b> |

## NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 3 050 000  | 3 050 000  |

## NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har efter räkenskapsårets utgång beslutat om en justering av årsavgifterna med 5 % från och med 2026-07-01.

Avgiftsjusteringen görs i takt med ökade kostnader för energi och drift, i syfte att bibehålla föreningens goda ekonomiska balans.

Ett nytt lån om 100 000 kr har upptagits i samband med installation av vajersystem och arbetsplattform på fastighetens tak.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-30.

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

Stockholm

---

Madeleine Rockler  
Ordförande

---

Adam Sjöström  
Styrelseledamot

---

Emil Fernow  
Styrelseledamot

---

Fredrik Adolfsson  
Styrelseledamot

---

Pontus Lundström  
Styrelseledamot

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

---

Ekonomikontoret J&J AB  
Johan Sandefeldt  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

04.05.2026 14:04

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 30.04.2026 11:02

**DOCUMENT ID:**

Syfq9eAWg

**ENVELOPE ID:**

ry1i9clCZe-Syfq9eAWg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Tendern 8, 716408-9414 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

19 pages

**SHA-512:**

98fd5b2fb31f3740af735cef3232f5334ee86a6710a1b65

4fa248793b27eaec6183759f9da4da29acdc4193ca61f1

3ab32baff885b6aaad75d8e018b48e3b525

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. Fredrik Daniel Adolfsson<br>frado90@gmail.com       |  Signed<br>Authenticated   | 30.04.2026 11:57<br>30.04.2026 11:06 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 89.255.228.40   |
| 2. EMIL FERNOW<br>fernowemil@gmail.com                 |  Signed<br>Authenticated   | 02.05.2026 15:13<br>02.05.2026 15:02 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.234.87.214   |
| 3. ADAM SJÖSTRÖM<br>sjostrom.adam@gmail.com            |  Signed<br>Authenticated   | 03.05.2026 14:06<br>03.05.2026 14:05 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 172.225.210.192 |
| 4. PONTUS LUNDSTRÖM<br>Pontuss.lundstrom@hotmail.com   |  Signed<br>Authenticated   | 03.05.2026 14:56<br>03.05.2026 14:55 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.191.136.111  |
| 5. Madeleine Anna Maria Rockler<br>mrockler6@gmail.com |  Signed<br>Authenticated   | 04.05.2026 13:32<br>04.05.2026 13:29 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 81.225.92.185   |
| 6. Johan Sandefeldt<br>johan.sandefeldt@ekjj.se        |  Signed<br>Authenticated | 04.05.2026 14:04<br>04.05.2026 14:02 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 46.22.123.208   |

\* 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

## ⚙️ 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 årsmötet i Bostadsrättsföreningen Tondern 8 org nr 716408-9414

### Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tondern 8 för 2025-01-01 – 2025-12-31.

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

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört 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. Jag anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning av föreningen för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

*Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

*Uttalanden*

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm datum enligt digital signatur

Johan Sandefeldt  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

04.05.2026 14:03

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 30.04.2026 11:02

**DOCUMENT ID:**

Hyfoc9l0-x

**ENVELOPE ID:**

S1bsc9gRWg-Hyfoc9l0-x

**DOCUMENT NAME:**

RB Brf Tendern 2025.pdf

2 pages

**SHA-512:**

e2f5b1a61ad130acc2f23eaafea10bfeff2c90d514fb5df7c  
c3579291782b3e7d85e3282cd3f38110c91d07c00f88a1  
8cb91bac1d467681d806f8c1aff1e2d90

## Activity log

| RECIPIENT                | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS           |
|--------------------------|---------------|------------------|--------|-------------------|
| 1. Johan Sandefeldt      | Signed        | 04.05.2026 14:03 | eID    | Swedish BankID    |
| johan.sandefeldt@ekjj.se | Authenticated | 04.05.2026 14:02 | Low    | IP: 46.22.123.208 |

\* 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

## 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



PAeS  
sealed