

Brf Tile House

Org.nr: 769641-9659

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	18



SJEyhoZgzx-HJEyhiWxfx

Styrelsen för Brf Tile House, organisationsnummer 769641-9659, upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ej momsregistrerad.

Föreningen är en äkta förening.

Föreningens säte är i Stockholms kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2023-06-16.

Ekonomisk plan registrerades år 2024-02-26.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2023-06-16.

Föreningen förvärvade fastigheten år 2024-03-15.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Protector Försäkring Sverige

Styrelsen har ordet:

Ekonomi och finansiering

Föreningens ekonomi har utvecklats stabilt under året. Ett av våra lån förföll och kunde bindas om långsiktigt utan ökade kostnader, vilket stärker den ekonomiska tryggheten framåt.

Den enda justeringen av årsavgifterna för 2026 är en höjning enligt KPI på 1,1 %. En sådan årlig justering rekommenderas för att hålla avgifterna i takt med inflationen och därmed undvika större framtida höjningar.

Stadgearbete

Under 2025 har föreningen arbetat aktivt med att se över stadgarna. Arbetet resulterade i att föreningen under året fattade beslut om stadgeändringar med syftet att skapa tydligare regler och en ännu bättre boendemiljö.

Energieffektivisering

Vi har beslutat om åtgärder som gör huset mer energieffektivt och därmed både mer hållbart och mer kostnadseffektivt över tid.

Trygghet och trivsel

Ett nytt kamerasystem har installerats, vilket har bidragit till en tryggare vardag och snabb hantering av incidenter. Rutinerna för sophantering har också förbättrats, vilket snabbt gav märkbar ordning i sopummet.

Gård och gemensamma ytor

Innergården och takterrassen har fått nya möbler och planteringar. Garantiärenden kring växtlighet har hanterats och stölden av möbler har lösts via försäkringsbolaget.

Styrelse

Ordförande	Markus Lönnroth
Ledamot	Peter Aziz
Ledamot	Olof Johansson
Ledamot	Nils Knall
Ledamot	Maryia Kupa
Suppleant	Anahita Rahimi
Suppleant	Oleg Kozitsyn
Suppleant	Helena Billing Clason

Valdes för tiden till nästa föreningsstämma hållits:

Ordinarie styrelseledamöter:

Christine Hallberg

Pierre Mazeret

Roberth Wallin

Revisor

Azets Revision & Rådgivning AB

Sara Ryfors

Auktoriserad Revisor

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Skålen 29

Föreningens adresser:

Norrbackagatan 47, 49 A – C, 113 34 Stockholm

Nybyggnadsår: 2022 – 2024

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	30	968
2 rok	21	848
3 rok	17	1 232
4 rok	9	872
5 rok	2	253
Summa	79	4 173

Totalt antal bostadslägenheter:

79

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal
Förråd	1
Totalyta (m²):	4 173

Garage och P-platser

	Antal platser
	26

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Delagott Förvaltning AB
Teknisk förvaltning	Delagott Förvaltning AB
Vatten och avfall	Stockholm Vatten och Avfall
Elnät	Ellevio
El	GodEl i Sverige AB
Bredband	Bahnhof

Föreningen har en underhållsplan upprättad av sefast i programmet planima, senast uppdaterad: Januari 2024.

Underhållsplanen är aktuell.

Underhållsplanens tidshorisont: 50

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2025 har dotterbolaget sålts och i samband med det har skulden till detta dotterbolag lösts.

Medlemsinformation

113 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 10 överlåtelser skett.
11 medlemmar har utträtt ur föreningen.
10 medlemmar har upptagits.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 112

79 bostadsrätter

112 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023
Nettoomsättning, tkr	4 854	2 814	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 2 027	926	0
Soliditet ¹ , %	90	69	0
Räntekänslighet, %	12	20	0
Skuld/kvm bostadsrättsyta	11 658	11 776	0
Skuld/kvm totalyta	11 658	11 776	0
Energikostnad/kvm totalyta	262	88	0
Sparande/kvm totalyta	259	380	0
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	937	582	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	79	86	0
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning			

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning, tkr

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster, tkr

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet %

Justerad eget kapital i procent av balansomslutning.

Räntekänslighet %

Visar i procent hur mycket föreningen behöver höja avgiften om räntan på lånen ökar med en procentenhet för att upprätthålla nuvarande sparande för framtida underhåll och investeringar.

Skuld/kvm bostadsrättsyta

Totala räntebärande skulder genom bostadsrätternas yta.

Skuld/kvm totalyta

Totala räntebärande skulder genom fastighetens totalyta.

Energikostnad/kvm totalyta

Totala kostnaderna för värme, vatten och el per kvm totalyta.

Sparande/kvm totalyta

Uttrycker det löpande överskottet per kvadratmeter totalyta och återspeglar föreningens ackumulerade likvida medel från den löpande driften under räkenskapsåret. För att ge en klar bild exkluderas avskrivningar (som ej påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll från redovisningen.

Årsavgift/kvm bostadsrättsyta

Årsavgift per kvadratmeter (kvm) bostadsrättsyta är den årliga avgift som bostadsrättsinnehavare betalar för varje kvadratmeter av sin bostadsrättslägenhet.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter är den procentuella andelen av årsavgifterna i förhållande till de totala intäkterna från verksamheten under ett årsredovisningsår.

Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden kan föreningen behöva höja årsavgifterna motsvarande inflationen.

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 492 656 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	347 475 000	115 825 000	0	0	925 607	464 225 607
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			282 000	-282 000		0
Balanseras i ny räkning				925 607	- 925 607	0
Årets resultat					- 2 026 641	- 2 026 641
Belopp vid årets utgång	347 475 000	115 825 000	282 000	643 607	- 2 026 641	462 198 966

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	643 607
Årets resultat	- 2 026 641
Totalt	- 1 383 034

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	534 253
Balanseras i ny räkning	- 1 917 287
Totalt	- 1 383 034

Resultaträkning

1 januari – 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	4 853 598	2 813 913
Övriga rörelseintäkter	3	71 934	7
Summa rörelseintäkter		4 925 532	2 813 920
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-1 853 945	-820 335
Administration och förvaltning	5	-524 617	-167 107
Personalkostnader	6	-67 418	0
Avskrivningar		-3 090 124	-659 226
Summa rörelsekostnader		-5 536 104	-1 646 668
RÖRELSERESULTAT		-610 572	1 167 252
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 416 069	-241 645
Summa finansiella poster		-1 416 069	-241 645
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 026 641	925 607
RESULTAT FÖRE SKATT		-2 026 641	925 607
ÅRETS RESULTAT		-2 026 641	925 607

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	508 815 650	511 905 774
Summa materiella anläggningstillgångar		508 815 650	511 905 774
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		508 815 650	511 905 774
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 131 528	1 130 444
Övriga fordringar		17 218	17 218
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		186 149	192 413
Summa kortfristiga fordringar		1 334 895	1 340 075
Kortfristiga placeringar			
Andelar i koncernföretag	8	0	160 395 000
Summa kortfristiga placeringar		0	160 395 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 112 673	1 674 589
Summa kassa och bank		2 112 673	1 674 589
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 447 568	163 409 664
SUMMA TILLGÅNGAR		512 263 218	675 315 438

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		463 300 000	463 300 000
Fond för yttre underhåll		282 000	0
Summa bundet eget kapital		463 582 000	463 300 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		643 607	0
Årets resultat		-2 026 641	925 607
Summa fritt eget kapital		-1 383 034	925 607
SUMMA EGET KAPITAL		462 198 966	464 225 607
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	9	36 486 885	24 570 918
Summa långfristiga skulder		36 486 885	24 570 918
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		36 486 885	24 570 918
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	12 162 295	24 570 918
Leverantörsskulder		114 678	121 799
Skulder till koncernföretag		374 190	160 769 190
Övriga skulder		327 490	327 490
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	598 714	729 516
Summa kortfristiga skulder		13 577 367	186 518 913
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		13 577 367	186 518 913
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		512 263 218	675 315 438

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-610 572	1 167 252
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 090 124	659 226
Summa	2 479 552	1 826 478
Erlagd ränta	-1 416 069	-241 645
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 063 483	1 584 833
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	13 182	-1 340 075
Minskning av rörelseskulder	-145 924	161 947 994
Kassaflöde från den löpande verksamheten	930 741	162 192 752
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av byggnad och mark		-512 565 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-512 565 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Inbetalda insatser		463 300 000
Upptagna lån		49 265 000
Amortering av lån	-492 656	-123 164
Andelar i koncernföretag		-160 395 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-492 656	352 046 836
Årets kassaflöde	438 085	1 674 588
Likvida medel vid årets början	1 674 588	0
Likvida medel vid årets slut	2 112 674	1 674 588

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Föreningen tillämpar bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

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

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhålls fonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångs kriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukning av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Stomme/stomkomplettering	120
Värme, sanitet (VS)	50
El	40
Fasad	50
Fönster	50
Yttertak	60
Hiss	25
Rest	120

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder

2025

2024

3 910 680

2 428 290

Hysesintäkter

Garage och p-platser

846 093

294 121

Övriga intäkter

Avgift andrahandsupplåtelse

5 730

0

Debiterade elkostnader

91 095

91 504

96 825

91 503

Totalt nettoomsättning

4 853 598

2 813 913

I Årsavgifterna så ingår kabel tv, värme och vattenkostnader.

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar och intäkter

2025

2024

71 934

7

Totalt övriga rörelseintäkter

71 934

7

Not 4. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

	2025	2024
Fastighetsel	436 963	151 006
Uppvärmning	407 957	198 989
Vatten och avlopp	247 064	125 465
Sophämtning	190 360	141 550

1 282 344 **617 010**

Funktionell anläggningsservice

Hiss	2 729	0
------	-------	---

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	114 547	51 666
Fastighetsstäd	76 552	39 065
Markskötsel	117 519	7 481

308 618 **98 213**

Distribuerade servicetjänster

Bredband	30 524	47 675
----------	--------	--------

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring	65 237	41 353
Övriga driftkostnader	95 635	7 654

160 871 **49 007**

Reparationer

Reparationer	68 859	8 430
--------------	--------	-------

Totalt operativ drift och underhåll

1 853 945 **820 335**

Not 5. Administration och förvaltning

	2025	2024
Styrelsen		
Styrelsemöten	25 982	9 310
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	6 400	0
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	119 382	78 334
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	35 024	23 148
Revision		
Revisionsarvode	51 875	27 500
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	94 401	0
IT-tjänster	15 058	6 135
	109 459	6 135
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	102 587	0
Konsultarvode	31 035	1 547
Bankkostnader	9 394	4 615
Övriga administrativa kostnader	205	293
Jour	5 524	4 834
IMD Hantering	0	11 163
Övriga kostnader	27 751	228
	176 495	22 680
Totalt administration och förvaltning	524 617	167 107

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsen		
Styrelsearvode	51 300	0
Sociala kostnader	16 118	0
	67 418	0
Totalt personalkostnader	67 418	0

Not 7. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	309 012 307	309 012 307
Anskaffningsvärde mark	203 552 693	203 552 693
Utgående anskaffningsvärden	512 565 000	512 565 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 659 226	- 0
Årets avskrivningar	- 3 090 124	- 659 226
Utgående avskrivningar	-3 749 350	-659 226
Utgående redovisat värde	508 815 650	511 905 774
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	172 000 000	152 000 000
Taxeringsvärde mark	138 000 000	130 000 000
	310 000 000	282 000 000

Not 8. Andelar i koncernföretag	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	160 395 000	0
Inköp	0	160 395 000
Försäljning	-160 395 000	0
Summa	0	160 395 000

Innehav av andelar i koncernföretag 2024

Företagets namn	Org nr	Säte	Antal andelar	Eget kapital	Årets resultat	Redovisat värde
IREEF – Skålen 24 PropCo 2 AB	559185-6223	Stockholm	50 000	157 018 304	-281 202 088	160 395 000

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SEB 48865623	2029-10-28	2,83 %	12 162 295	12 285 459
SEB 48865682	2026-10-28	2,81 %	12 162 295	12 285 459
SEB 48865690	2027-10-28	2,86 %	12 162 295	12 285 459
SEB 48865704	2028-10-28	2,95 %	12 162 295	12 285 459
Summa skulder till kreditinstitut			48 649 180	49 141 836
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-12 162 295	0
			36 486 885	49 141 836

Not 10. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	7 736	7 903
Förutbetalda hyresintäkter	334 442	426 825
Upplupna elkostnader	41 982	37 059
Upplupna värmekostnader	73 584	198 989
Upplupna vattenkostnader	41 275	36 453
Upplupna sopkostnader	32 278	22 287
Upplupna styrelsearvoden	51 300	0
Summa	582 597	729 516

Not 11. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	49 265 000	49 265 000
Summa:	49 265 000	49 265 000

Not 12. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Underskrifter

Ort & Datum enligt det som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-25

Markus Lönnroth
Ordförande

Peter Aziz
Ledamot

Olof Johansson
Ledamot

Nils Knall
Ledamot

Maryia Kupa
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Azets Revision & Rådgivning AB
Sara Ryfors
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.05.2026 11:14

SENT BY OWNER:

William Slotte · 25.05.2026 13:00

DOCUMENT ID:

HJEyhiWxfx

ENVELOPE ID:

SJEyhoZgZX-HJEyhiWxfx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Brf Tile House.pdf

18 pages

SHA-512:

2e3664587a01fd91f1e752c13bf18beaf8ca5967028332b
578f02169a0e842cdf84122f2c6478b235577f499effd47
44746133d9d0dc9a6ce3721068ad4ac491

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
PETER AZIZ peter.aziz@seb.se	 Signed Authenticated	25.05.2026 13:51 25.05.2026 13:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/08/12) IP: 211.25.248.200
MARYIA KUPA marusiakupa@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 09:29 26.05.2026 08:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/05/13) IP: 95.193.134.16
Markus Petter Lönnroth markuslonnroth@icloud.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 11:19 26.05.2026 11:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/12/21) IP: 94.234.79.105
NILS KNALL nils_knall@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 11:31 25.05.2026 13:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/08/18) IP: 85.24.190.5
OLOF JOHANSSON olof.johansson83@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 22:02 26.05.2026 21:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/06/03) IP: 85.24.176.236
Sara Ryfors sara.ryfors@azets.com	 Signed Authenticated	27.05.2026 11:14 27.05.2026 11:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/01/18) IP: 208.56.29.88

* 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