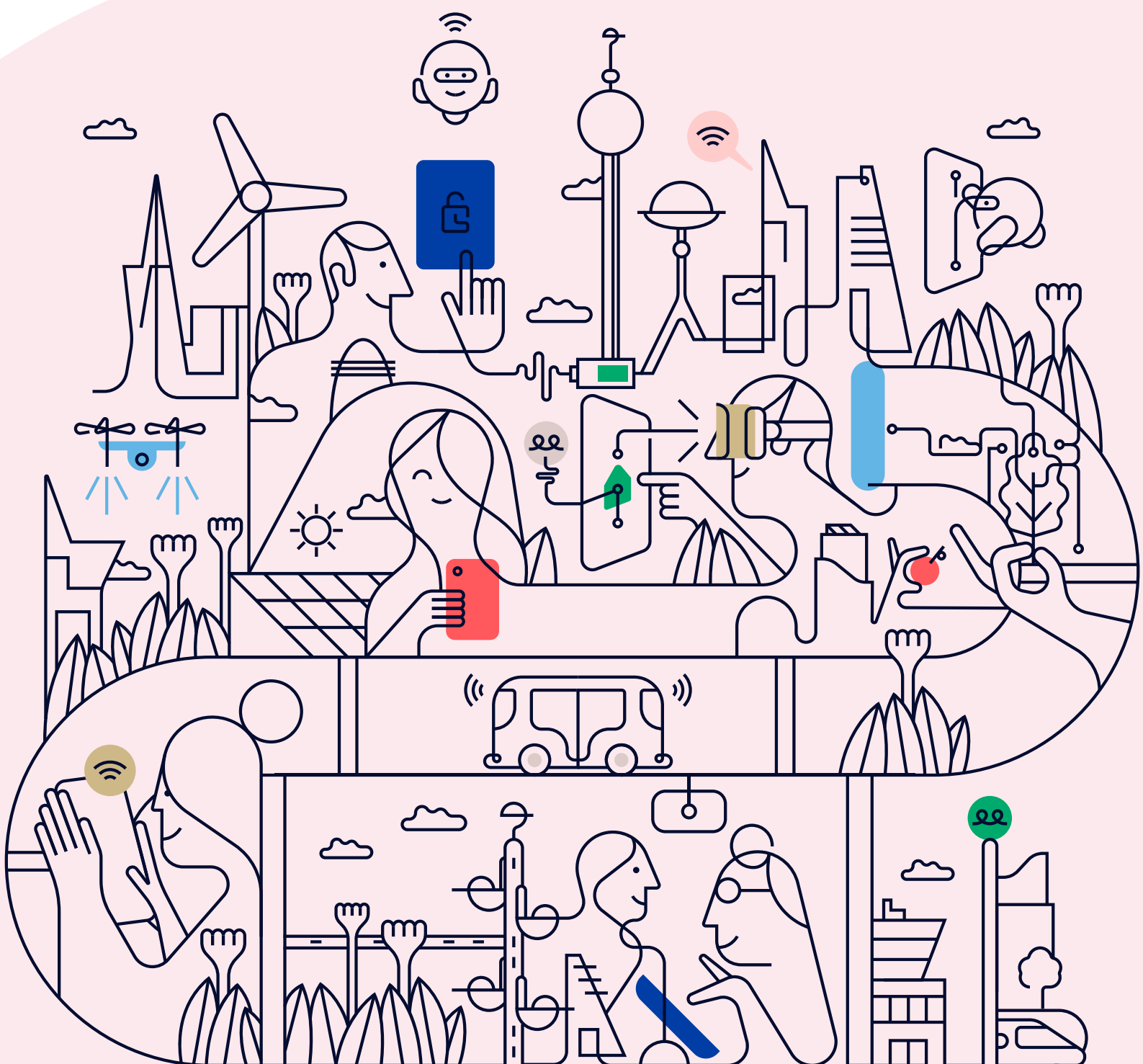




Välkommen till årsredovisningen för Brf Tondern 10

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-02-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-04-08 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-01 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 10	1999	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1968.

Föreningen har 27 bostadsrätter om totalt 1 405 kvm och 5 lokaler om 126 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 531 kvm.

Styrelsens sammansättning

Bengt Michael Lindskog	Ordförande
Eva Norrman	Styrelseledamot
Michael Norris Lagh	Styrelseledamot
Gustaf Rosenblad	Styrelseledamot, avgått under året
Alexandra Maria Lindhoff Hankers	Suppleant
Sara Karolina Paldanius	Suppleant

Valberedning

Henry Alseus och Monica Spjut Källman

Firmateckning

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

Revisorer

Stefan Younes Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2000-2001	● Rörstambyte
2001	● Elstambyte
2003-2004	● Omläggning av tak
2004	● Renovering av balkonger och omputsning fasad
2010	● Renovering fönster
2015	● Renovering av hiss
2016	● Ny undercentral
2017-2019	● OVK åtgärder
2018	● Nya balkonger
2018-2019	● Renovering innergård
2019	● Spolning av stammar Renovering tvättstuga
2020	● Uppgradering Bredband - 1000/1000 Mbit Renovering entrédörr och fönster
2022	● OVK
2023	● Viss renovering av tvättstuga och utbyte av torkskåp
2024	● Spolning av stammar
2025	● Renovering och målning av trapphus Byte av belysningsarmatur källare samt installation av nödbelysning

Övrig verksamhetsinformation

Under året har ledamöterna Gustav Westling och Mattias Erikson utträtt ur styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under räkenskapsåret höjdes årsavgifterna med 5 procent från och med andra kvartalet. Höjningen genomfördes för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet samt för att möta ökade räntekostnader.

För att finansiera årets genomförda underhållsåtgärder har föreningen även upptagit ett ytterligare lån om 600 tkr.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-03-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 38 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 39 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 140 305	1 099 440	1 093 464	1 077 415
Resultat efter fin. poster	-640 708	-190 787	-173 345	-4 594
Soliditet (%)	64	66	67	66
Yttre fond	732 204	667 651	385 432	103 213
Taxeringsvärde	64 553 000	65 963 000	65 963 000	65 963 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	782	750	751	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,4	95,9	95,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 805	5 420	5 477	5 819
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 327	5 270	5 325	5 340
Sparande / kvm totalyta, kr	177	94	93	205
Elkostnad / kvm totalyta, kr	34	50	49	29
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	162	200	161	138
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	41	40	32	37
Energikostnad / kvm totalyta, kr	237	290	243	205
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,21	2,12	1,93	-
Räntekänslighet (%)	7,42	7,23	7,30	-

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.

Upplysning vid förlust

Årets redovisade resultat efter finansiella poster är, liksom tidigare år, negativt. Resultatet påverkas i betydande utsträckning av avskrivningar på föreningens fastighet, vilka inte innebär något utflöde av likvida medel. Tidigare år har resultatet, justerat för dessa avskrivningar, varit positivt.

Under året har dock trapphusrenovering/målning och utbyte av armaturer i källaren genomförts, vilket har medfört ökade kostnader. Detta innebär att resultatet även justerat för avskrivningar är negativt för året.

Åtgärden har finansierats genom upptagande av lån.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	17 720 418	-	-	17 720 418
Upplåtelseavgifter	3 895 308	-	-	3 895 308
Fond, yttre underhåll	667 651	-	64 553	732 204
Balanserat resultat	-6 138 922	-190 787	-64 553	-6 394 262
Årets resultat	-190 787	190 787	-640 708	-640 708
Eget kapital	15 953 667	0	-640 708	15 312 959

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 329 710
Årets resultat	-640 708
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-64 553
Totalt	-7 034 970

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	526 500
Balanseras i ny räkning	-6 508 471

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 140 305	1 099 440
Summa rörelseintäkter		1 140 305	1 099 440
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 191 398	-687 745
Övriga externa kostnader	8	-121 484	-104 130
Personalkostnader	9	79 080	-28 577
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-385 169	-326 208
Summa rörelsekostnader		-1 618 971	-1 146 660
RÖRELSERESULTAT		-478 666	-47 220
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 603	17 557
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-174 645	-161 124
Summa finansiella poster		-162 042	-143 567
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-640 708	-190 787
ÅRETS RESULTAT		-640 708	-190 787

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	22 701 308	22 995 517
Maskiner och inventarier	12	20 001	27 273
Summa materiella anläggningstillgångar		22 721 309	23 022 790
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 721 309	23 022 790
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 759	16 568
Övriga fordringar	13	664 490	516 450
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	37 302	36 292
Summa kortfristiga fordringar		705 552	569 311
Kassa och bank			
Kassa och bank		409 712	400 497
Summa kassa och bank		409 712	400 497
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 115 263	969 807
SUMMA TILLGÅNGAR		23 836 572	23 992 597

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 668 381	20 668 381
Fond för yttre underhåll		732 204	667 651
Kapitaltillskott		947 345	947 345
Summa bundet eget kapital		22 347 930	22 283 377
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 394 262	-6 138 922
Årets resultat		-640 708	-190 787
Summa ansamlad förlust		-7 034 970	-6 329 709
SUMMA EGET KAPITAL		15 312 959	15 953 667
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	4 307 500	5 957 500
Summa långfristiga skulder		4 307 500	5 957 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	3 848 000	1 657 500
Leverantörsskulder		61 732	50 090
Skatteskulder		90 458	90 173
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	215 923	283 667
Summa kortfristiga skulder		4 216 113	2 081 430
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 836 572	23 992 597

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-478 666	-47 220
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	385 169	326 208
	-93 497	278 988
Erhållen ränta	12 603	16 190
Erlagd ränta	-172 752	-159 169
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-253 646	136 008
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	53 694	-54 872
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-57 710	86 704
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-257 662	167 840
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-83 688	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-83 688	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	600 000	0
Amortering av lån	-59 500	-80 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	540 500	-80 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	199 150	87 840
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	869 115	781 275
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 068 265	869 115

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tondern 10 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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:

Stomme och grund	0,85 %
Yttertak	3,97 %
Fasader	3,76 %
Balkonger	1,66 %
Fönster	2,98 %
Stamledningar VA	2,75 %
Stamledningar Värme	17,88 %
Styr & övervakning	4,47 %
El	2,75 - 10,00 %
Hissar	3,58 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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	1 036 997	991 822
Hysesintäkter lokaler	30 000	30 000
Intäkter kabel-TV	21 216	21 148
Bredband	40 920	40 920
Pantsättningsavgift	4 704	6 876
Överlåtelseavgift	5 880	8 478
Administrativ avgift	588	196
Summa	1 140 305	1 099 440

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	23 420	23 066
Städning enligt avtal	25 873	27 026
Hissbesiktning	1 700	1 638
Serviceavtal	0	5 375
Serviceavtal, hissar	7 125	0
Förbrukningsmaterial	2 374	3 452
Summa	60 492	60 557

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	475
Tvättstuga	1 549	1 859
Trapphus/port/entr	2 088	0
VVS	7 838	23 750
Ventilation	7 125	0
Elinstallationer	20 625	1 160
Summa	39 225	27 244

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Entr/trapphus	526 500	0
Summa	526 500	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	51 982	72 421
Uppvärmning	247 312	288 827
Vatten	62 940	58 476
Sophämtning/renhållning	56 544	56 384
Grovsopor	0	4 308
Summa	418 778	480 416

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	48 313	31 168
Kabel-TV	24 128	18 006
Bredband	32 322	24 714
Fastighetsskatt	48 078	45 640
Korr. fastighetsskatt	-6 438	0
Summa	146 403	119 528

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	6 814	6 080
Styrelseomkostnader	7 645	21 745
Fritids och trivselkostnader	0	3 968
Föreningskostnader	1 288	1 288
Förvaltningsarvode enl avtal	43 738	41 977
Överlåtelsekostnad	6 174	10 030
Pantsättningskostnad	9 114	10 320
Administration	1 766	1 847
Konsultkostnader	39 875	6 875
Bostadsrätterna Sverige	5 070	0
Summa	121 484	104 130

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	-60 174	21 745
Arbetsgivaravgifter	-18 906	6 832
Summa	-79 080	28 577

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	174 071	161 124
Kostnadsränta skatter och avgifter	574	0
Summa	174 645	161 124

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	29 937 691	29 937 691
Årets inköp	83 688	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	30 021 379	29 937 691
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 942 174	-6 623 238
Årets avskrivning	-377 897	-318 936
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 320 071	-6 942 174
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	22 701 308	22 995 517
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 572 000</i>	<i>5 572 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 553 000	19 963 000
Taxeringsvärde mark	42 000 000	46 000 000
Summa	64 553 000	65 963 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	51 629	51 629
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	51 629	51 629
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-24 356	-17 084
Årets avskrivning	-7 272	-7 272
Utgående ackumulerad avskrivning	-31 628	-24 356
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	20 001	27 273

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	5 937	47 832
Transaktionskonto	170 248	125 667
Borgo räntekonto	488 305	342 951
Summa	664 490	516 450

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 570	5 070
Förutbet försäkr premier	16 363	15 585
Förutbet kabel-TV	6 134	6 032
Förutbet bredband	8 868	8 238
Upplupna ränteintäkter	1 367	1 367
Summa	37 302	36 292

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-01-23	1,76 %	1 650 000	1 650 000
Swedbank	2029-05-25	1,62 %	2 000 000	2 000 000
Swedbank	2027-01-25	1,93 %	2 307 500	2 307 500
Swedbank	2026-03-28	2,47 %	2 198 000	
Swedbank	2025-01-25	4,63 %		475 000
Swedbank	2025-02-28	3,56 %		450 000
Swedbank	2025-01-24	1,58 %		732 500
Summa			8 155 500	7 615 000
Varav kortfristig del			3 848 000	1 657 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 755 500 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	517	0
Uppl kostn el	3 446	4 597
Uppl kostnad Värme	32 791	32 022
Uppl kostn räntor	17 431	15 538
Uppl kostn vatten	10 513	9 169
Uppl kostnad Sophämtning	9 424	8 325
Uppl kostnad arvoden	30 000	90 174
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 426	28 332
Förutbet hyror/avgifter	99 875	95 510
Övriga uppl kostn och förutb int	2 500	0
Summa	215 923	283 667

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	9 400 000	9 400 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-21.

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

Bengt Michael Lindskog
Ordförande

Eva Norrman
Styrelseledamot

Michael Norris Lagh
Styrelseledamot

Gustaf Rosenblad
Styrelseledamot, avgått under året

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

Stefan Younes
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.05.2026 22:22

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 22.04.2026 08:57

DOCUMENT ID:

r1fu-eL6Zx

ENVELOPE ID:

BJGubx8p-x-r1fu-eL6Zx

DOCUMENT NAME:

Brf Tendern 10, 769603-9325 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

508589d99709baae42b9e216fb26deca137b972c8aa028f94fdad011e637f47b73f28e75915718661ac35b75920cd4b5e88f24bd4604949eb1e9158ef50eb1f3

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. Bengt Michael Lindskog emmel11321@icloud.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 09:10 22.04.2026 09:09	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
2. MICHAEL NORRIS LAGH majkelnorris@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 09:37 22.04.2026 09:35	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.247.195
3. EVA NORRMAN eva.norrman@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 10:01 22.04.2026 09:56	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.244.171
4. Gustaf Rosenblad gustaf@ccoe.se	 Signed Authenticated	03.05.2026 19:40 03.05.2026 19:40	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.245.120
5. Stefan Samir Younes stefan.younes@telia.com	 Signed Authenticated	03.05.2026 22:22 03.05.2026 21:22	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.153.116

* 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

för

Bostadsrättsföreningen Tondern 10

Organisationsnummer 769603-9325

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Tondern 10 i Stockholm för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid mot föreningslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen och årsredovisningslagen varför jag tillstyrker

att resultat- och balansräkningen fastställts och

att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelseledamöterna har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse,
som enligt min bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, varför jag tillstyrker

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm

Stefan Younes
Extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.05.2026 22:23

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 22.04.2026 08:57

DOCUMENT ID:

BJXO-IUabg

ENVELOPE ID:

HJzOWI6Wx-BJXO-IUabg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse_Tendern 10_2025.pdf

1 page

SHA-512:

5f04ab530b7cb47e2ffa5fef407fb202394c490df5e4f562
1ca86b1470573c07de0e51c5d9215e288a126a86cb353f
a99bb063e92581d8183062e0177bb30e52

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Stefan Samir Younes	Signed	03.05.2026 22:23	eID	Swedish BankID
stefan.younes@telia.com	Authenticated	03.05.2026 22:22	Low	IP: 90.230.143.180

* 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