

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Tegeludden 17**  
769624-2028

Räkenskapsåret  
2025

Styrelsen för Brf Tegeludden 17 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*

Brf Tegeludden 17 är ett privatbostadsföretag (äkt förening). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter till nyttjande utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### Byggnader

Föreningen äger fastigheten Tegeludden 17 med en tomtarea på 3 023 kvm. På tomten finns en huskropp med totalt 102 bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan är 7 746 kvm. I övriga ytor (biyta) finns trapphus, hissar, lägenhetsförråd, garage (plats för 54 bilar), cykelförråd, tvättstuga och teknikrum för el, vs och ventilation. Det finns även 38 st extra förråd som kan hyras av medlemmarna. Vidare finns en föreningslokal som hittills endast använts för styrelsemöten.

Värdeår: 2014

### Lokaler/Hyresgäster

I fastigheten finns fyra lokaler vilka uppgår till totalt 1 310 kvm. Hyresgäster Aktiebolaget Eudora - förskola, Cum Pani Mat och Pub AB (restaurang), Global Connect AB (datakommunikation) och Skanova AB (telekommunikation).

### Samfällighet

Tegeludden 17 ingår tillsammans med Tegeludden 13 och 16 i en anläggningssamfällighet. Samfälligheten ansvarar för drift av ned- och uppfarter till/från garage, lastgatsystem (utrymmen mellan garage och ned-/uppfarter) samt tillhörande garageportar. Föreningens andel i samfälligheten är 20 %.

### Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. En styrelseansvarsförsäkring är tecknad hos AIG. Det åligger bostadsrättshavarna att själva teckna och vidmakthålla hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.

### Förvaltning

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- Alova Fastighetsteknik AB fr.o.m. 2024.
- DB Tak & Entreprenad AB och Kasama AB för snöröjning.
- Vaxholms Miljövård AB för städning.
- PHM Redovisning AB gällande den ekonomiska förvaltningen.
- RSM Sverige AB gällande revision.
- Ellevio gällande elnät, Bixia gällande el samt Stockholm Exergi gällande värme.
- Alova Styrteknik AB för service av ventilation samt styr- och övervakningsanläggning.
- Hissgruppen Sverige AB för hissarna.
- Brandsäkra Norden AB för brandskyddstjänst.

- Återvinningsbolaget i Sthlm 2008 AB för avfallshantering.
- Nomor AB för skadedjursbekämpning.
- Kasama AB för trädgårdsskötsel.
- Elis Textil Service AB för entremattor

### **Lån**

Föreningens lån uppgår till 96 500 000 kr.

### **Fastighetsskatt**

Fastigheten har färdigställts och åsatts värdeår 2014. Lägenheterna är helt befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

### **Avsättning till yttre fond**

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs enligt stadgarna med minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Föreningen har en uppdaterad underhållsplan med mindre underhållsbehov de närmaste åren då fastigheten totalrenoverades 2012-2014 och är i gott skick.

### **Avskrivningar**

Styrelsen har beslutat att göra avskrivningar på byggnaden över 200 år.

Föreningens säte är Stockholms Kommun.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### ***Hysesobjekt/Lokaler***

Hysesgästen i förskolelokalen betalade avtalsenlig hyra fram till augusti 2024. Styrelsen har under året arbetat aktivt med att finna en ny hyresgäst och har under hösten 2025 tecknat hyresavtal med en ny förskoleverksamhet. Hyresavtalet är villkorat av att verksamheten erhåller erforderligt godkännande från Stockholms stad. Enligt den senaste informationen förväntas kommunen behandla ärendet under maj 2026. Uppdraget med mäklarfirman New Property har avslutats.

### ***Årsavgifter***

Avgiften för medlemmar höjdes genomgående med 5% från 2025-01-01 med anledning av generella kostnadsökningar för föreningen.

### ***Räntor***

Under hösten 2025 lades lån på **56 000 000 kr** om efter upphandling med storbankerna. Nordea vann upphandlingen i konkurrens med SBAB, Handelsbanken och Swedbank. Lånen är fördelade på fem lån med löptider mellan 2026 och 2030 och räntor mellan 2,57 % och 3,75 %. Den genomsnittliga räntan uppgick vid årets slut till 2,97 %

## **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årets början 159 medlemmar och vid årets slut 164.

Samtliga bostadsrätter var upplåtna vid årets slut. Under året har 10 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras förvärvaren en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Pantnoteringsavgift debiteras pantsättaren med 1 % gällande prisbasbelopp.

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2025-05-13 haft följande sammansättning:

|                        |            |
|------------------------|------------|
| Cecilia Skarke         | Ordförande |
| Babak Nezakati Rezvani | Ledamot    |
| Claes Wallberg         | Ledamot    |
| Patrik Fagerlund       | Ledamot    |
| Christian Yngbrant     | Ledamot    |
| Christian Broström     | Ledamot    |
| Kasper Komar           | Ledamot    |
| William Billowes       | Suppleant  |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Under 2025 har 9 protokollförda möten hållits. Därutöver har styrelsen haft arbetsmöten och löpande kontakt via e-post och telefon.

**Revisor**

RSM Sverige AB  
Richard Lindberg, Auktoriserad revisor

**Valberedning**

Kristina Ekelund  
Anna Gustavsson

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                            | <b>2025</b> | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning   | 7 783       | 9 024       | 9 891       | 9 474       |
| Resultat efter finansiella poster                       | -2 140      | 72          | 417         | 1 260       |
| Soliditet (%)   | 82,4        | 82,5        | 81,9        | 82,0        |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 672         | 641         | 610         | 0           |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 9 032       | 9 032       | 9 313       | 0           |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 12 458      | 12 458      | 12 845      | 0           |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | -22         | 168         | 226         | 0           |
| Räntekänslighet (%)                                     | 18,5        | 19,4        | 21,1        | 0,0         |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 173         | 160         | 169         | 0           |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 66,8        | 55,0        | 47,0        | 0,0         |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för räkenskapsåret 2025. Resultatet är i huvudsak hänförligt till att föreningens större lokal, som tidigare hyrdes av en förskoleverksamhet, stått utan hyresintäkter efter att tidigare hyresgäst avslutat sitt hyresavtal i augusti 2024. Föreningens löpande verksamhet i övrigt bedöms vara stabil.

Styrelsen har under året arbetat aktivt med att finna en ny hyresgäst och har under hösten 2025 tecknat hyresavtal med en ny förskoleverksamhet. Hyresavtalet är villkorat av att verksamheten erhåller erforderligt godkännande från Stockholms stad. Enligt den senaste informationen förväntas kommunen behandla ärendet under maj 2026.

Till följd av perioden utan hyresintäkter kan föreningen även under 2026 komma att redovisa ett negativt resultat. När den nya hyresgästen tillträder och full hyra börjar utgå bedömer styrelsen att föreningens resultat återgår till balans.

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital för 2025 uppgick till -334 tkr, vilket innebär att den faktiska likviditetspåverkan är betydligt lägre än det redovisade resultatet. Styrelsen bedömer att föreningen har tillräcklig likviditet för att fullgöra sina löpande betalningsförpliktelser och framtida ekonomiska åtaganden.

Föreningen har även möjlighet att vid behov justera avgiftsnivåerna. Styrelsen följer utvecklingen av lokaluthyrningen löpande och vidtar vid behov ytterligare åtgärder för att säkerställa lokalens uthyrning. Styrelsens bedömning baseras på den information som finns tillgänglig vid tidpunkten för årsredovisningens upprättande.

### Förändringar i eget kapital

|  | Medlems-<br>insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt             |
|--|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 449 260 000          | 12 190 125                  | 7 052 320              | 72 478            | <b>468 574 923</b> |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                      | 1 766 400                   | -1 693 922             | -72 478           | <b>0</b>           |
| Årets resultat                             |                      |                             |                        | -2 140 405        | <b>-2 140 405</b>  |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>449 260 000</b>   | <b>13 956 525</b>           | <b>5 358 398</b>       | <b>-2 140 405</b> | <b>466 434 518</b> |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| balanserad vinst | 5 358 398        |
| årets förlust    | -2 140 405       |
|                  | <b>3 217 993</b> |

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| disponeras så att                    |                  |
| reservering fond för yttre underhåll | 1 860 000        |
| i ny räkning överföres               | 1 357 993        |
|                                      | <b>3 217 993</b> |

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

## Resultaträkning

|  | Not | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>                                |     |                           |                           |
| Nettoomsättning  | 2   | 7 783 184                 | 9 024 499                 |
| Övriga rörelseintäkter   |     | 18 360                    | 9 180                     |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                           |     | <b>7 801 544</b>          | <b>9 033 679</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>  |     |                           |                           |
| Driftskostnader  | 3   | -4 860 811                | -3 886 771                |
| Övriga förvaltningskostnader   | 4   | -464 275                  | -425 283                  |
| Personalkostnader  | 5   | -131 420                  | -128 769                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella<br>anläggningstillgångar |     | -1 725 246                | -1 725 246                |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>  |     | <b>-7 181 752</b>         | <b>-6 166 069</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>   |     | <b>619 792</b>            | <b>2 867 610</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>  |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                               |     | 82 793                    | 143 643                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                     | 6   | -2 842 990                | -2 938 775                |
| <b>Summa finansiella poster</b>  |     | <b>-2 760 197</b>         | <b>-2 795 132</b>         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                       |     | <b>-2 140 405</b>         | <b>72 478</b>             |
| <b>Resultat före skatt</b>   |     | <b>-2 140 405</b>         | <b>72 478</b>             |
| <b>Årets resultat</b>  |     | <b>-2 140 405</b>         | <b>72 478</b>             |

| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2025-12-31</b>  | <b>2024-12-31</b>  |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | 7          | 557 170 160        | 558 855 156        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 8          | 161 000            | 201 250            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>557 331 160</b> | <b>559 056 406</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>557 331 160</b> | <b>559 056 406</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                    |                    |
| Kundfordringar                                |            | 1 393 845          | 1 435 306          |
| Övriga fordringar                             |            | 252 608            | 484                |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |            | 208 682            | 166 923            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>1 855 135</b>   | <b>1 602 713</b>   |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            |                    |                    |
| Kassa och bank                                |            | 6 981 371          | 7 188 858          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>6 981 371</b>   | <b>7 188 858</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>8 836 506</b>   | <b>8 791 571</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>566 167 666</b> | <b>567 847 977</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2025-12-31</b>  | <b>2024-12-31</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>            |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |            | 449 260 000        | 449 260 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 13 956 525         | 12 190 125         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>463 216 525</b> | <b>461 450 125</b> |
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i>             |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | 5 358 398          | 7 052 320          |
| Årets resultat                               |            | -2 140 405         | 72 478             |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>3 217 993</b>   | <b>7 124 798</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>466 434 518</b> | <b>468 574 923</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
|  | 9          |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |            | 76 000 000         | 40 500 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>76 000 000</b>  | <b>40 500 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
|  | 9          |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |            | 20 500 000         | 56 000 000         |
| Förskott från kunder                         |            | 0                  | 77 037             |
| Leverantörsskulder                           |            | 515 583            | 402 996            |
| Skatteskulder                                |            | 339 274            | 8 174              |
| Övriga skulder                               |            | 78 705             | 88 004             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 2 299 586          | 2 196 843          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>23 733 148</b>  | <b>58 773 054</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>566 167 666</b> | <b>567 847 977</b> |

## Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01  
-2025-12-31

2024-01-01  
-2024-12-31

### Den löpande verksamheten

|   |            |            |
|---|------------|------------|
| Rörelseresultat                                     | 619 792    | 2 867 610  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 1 725 246  | 1 725 246  |
| Erhållen ränta                                      | 82 793     | 143 643    |
| Erlagd ränta  | -2 761 203 | -2 965 040 |

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-333 372      1 771 459

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

|                                       |          |          |
|---------------------------------------|----------|----------|
| Förändring av kundfordringar          | 41 461   | 419 492  |
| Förändring av kortfristiga fordringar | -291 157 | 56 098   |
| Förändring av leverantörsskulder      | 112 586  | -255 004 |
| Förändring av kortfristiga skulder    | 262 994  | -773 771 |

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

-207 488      1 218 274

### Finansieringsverksamheten

|   |   |            |
|---|---|------------|
| Amortering av lån                         | 0 | -3 000 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 0 | -3 000 000 |

### Årets kassaflöde

-207 488      -1 781 726

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början      7 188 858      8 970 583

### Likvida medel vid årets slut

6 981 370      7 188 857

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Fr om räkenskapsåret 2018 redovisar föreningen kostnader enligt förenklingsregeln i K2. Det innebär att årligen återkommande kostnader redovisas i takt med att faktura erhålls istället för att redovisas för den period de avser.

#### Klassificering skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga.

#### Anläggningstillgångar

| Tillämpade avskrivningstider:           | Antal år: |
|---|-----------|
| Byggnader                               | 200       |
| Inventarier, verktyg och installationer | 10        |

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

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

#### Soliditet (%)

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

#### Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

#### Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

#### Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

#### Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

#### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                    | 2025             | 2024             |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder               | 5 123 983        | 4 879 980        |
| Hyra lokaler                       | 716 551          | 2 360 176        |
| Hyror garage/förråd                | 1 492 243        | 1 423 345        |
| Fastighetsskatt                    | 89 068           | 179 525          |
| Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter | 23 037           | 16 780           |
| Vidarefakturerade kostnader        | 0                | 10 500           |
| Bredbandsavgift                    | 84 456           | 84 456           |
| Övriga intäkter                    | 253 846          | 69 738           |
|                                    | <b>7 783 184</b> | <b>9 024 500</b> |

I föreningens årsavgifter ingår värme,vatten och abonnemang för tv & bredband.

## Not 3 Driftskostnader

|                          | 2025    | 2024    |
|--------------------------|---------|---------|
| Städning                 | 359 225 | 328 555 |
| Fastighetsskötsel        | 297 346 | 271 004 |
| Garage                   | 0       | 20 645  |
| Gård/trädgårdsskötsel    | 167 145 | 181 415 |
| Hyra entrémattor         | 33 021  | 32 812  |
| Snöröjning/sandning      | 18 724  | 50 587  |
| Bevakningskostnader      | 5 501   | 951     |
| Dörrar/lås               | 65 355  | 171 241 |
| Hiss                     | 78 148  | 50 275  |
| Serviceavtal ventilation | 0       | 42 813  |
| Reparationer/underhåll   | 536 972 | 66 304  |
| El                       | 609 294 | 531 203 |
| Fjärrvärme               | 946 826 | 966 041 |
| Vatten                   | 289 842 | 216 639 |
| Avfallshantering         | 189 266 | 203 834 |
| Fastighetsförsäkring     | 156 423 | 146 871 |
| Fastighetsskatt          | 670 000 | 328 000 |
| Ventilation              | 114 474 | 0       |
| Vattenskada              | 44 820  | 9 113   |
| Stampsolning             | 14 656  | 0       |
| Grovsopor                | 18 705  | 26 765  |

|                                   |                  |                  |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Övriga fastighetskostnader        | 188 337          | 150 986          |
| Obligatorisk ventilationskontroll | 56 731           | 86 809           |
| El-laddning                       | 0                | 3 908            |
|                                   | <b>4 860 811</b> | <b>3 886 771</b> |

#### Not 4 Övriga förvaltningskostnader

|   | 2025           | 2024           |
|---|----------------|----------------|
| Datakommunikation/hemsida                       | 106 040        | 110 114        |
| Porto   | 6 244          | 8 418          |
| Revision  | 48 879         | 55 654         |
| Ekonomisk förvaltning                           | 160 982        | 156 633        |
| Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter              | 35 648         | 27 062         |
| Bankkostnader                                   | 6 840          | 8 819          |
| Övriga externa kostnader                        | 24 794         | 21 331         |
| Andrahandsuthyrningsavgift                      | 12 863         | 8 652          |
| Konsultarvoden/Advokat- och rättegångskostnader | 61 985         | 0              |
| Självrisk                                       | 0              | 28 600         |
|   | <b>464 275</b> | <b>425 283</b> |

#### Not 5 Personalkostnader

|  | 2025           | 2024           |
|--|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden och andra ersättningar                             | 100 000        | 100 000        |
| Sociala kostnader  | 31 420         | 28 769         |
| <b>Styrelsearvoden, andra ersättningar, och sociala kostnader.</b> | <b>131 420</b> | <b>128 769</b> |

#### Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                                     | 2025             | 2024             |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader långfristiga skulder | 2 841 457        | 2 938 423        |
| Dröjsmålsräntor leverantörskulder   | 1 018            | 296              |
| Räntekostnader skatter och avgifter | 515              | 56               |
|                                     | <b>2 842 990</b> | <b>2 938 775</b> |

### Not 7 Byggnader och mark

|   | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 576 260 000        | 576 260 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>576 260 000</b> | <b>576 260 000</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -17 404 844        | -15 719 848        |
| Årets avskrivningar                             | -1 684 996         | -1 684 996         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-19 089 840</b> | <b>-17 404 844</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>557 170 160</b> | <b>558 855 156</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 343 000 000        | 295 000 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 277 000 000        | 293 800 000        |
|   | <b>620 000 000</b> | <b>588 800 000</b> |

I anskaffningsvärdet ingår mark för 237 885 830 kr

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

|   | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 402 500         | 402 500         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>402 500</b>  | <b>402 500</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -201 250        | -161 000        |
| Årets avskrivningar                             | -40 250         | -40 250         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-241 500</b> | <b>-201 250</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>161 000</b>  | <b>201 250</b>  |

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga.

|  | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| Nordea ränta 3,150% villkorsändringsdag 2030-11-20       | 18 500 000        | 18 500 000        |
| Stadshypotek ränta 3,750% villkorsändringsdag 2026-09-01 | 20 500 000        | 20 500 000        |
| Nordea ränta 2,570% villkorsändringsdag 2027-11-17       | 20 500 000        | 20 500 000        |
| Nordea ränta 2,800% villkorsändringsdag 2028-11-15       | 17 000 000        | 17 000 000        |
| Swedbank ränta 2,570% villkorsändringsdag 2027-08-25     | 20 000 000        | 20 000 000        |
|  | <b>96 500 000</b> | <b>96 500 000</b> |

Varav kortfristig del av långfristiga skulder 20 500 000 kr.

### Not 10 Ställda säkerheter

|                      | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|----------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckning | 275 400 000        | 275 400 000        |
|                      | <b>275 400 000</b> | <b>275 400 000</b> |

### Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har samfälligheten där föreningen är delägare beslutat att genomföra renovering av körvägar i garageanläggningen. Föreningens andel av kostnaden kommer att belasta föreningen i samband med projektets genomförande.

Föreningens förskolelokal är fortsatt vakant i avvaktan på beslut från Stockholms stad avseende tillstånd för ny hyresgäst att bedriva förskoleverksamhet. Arbetet med att hyra ut lokalen fortgår.

I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat efter räkenskapsårets slut.

Årsredovisningen beslutades den 27 april 2026

Stockholm den

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Cecilia Skarke  
Ordförande

Claes Wallberg  
Ledamot

Christian Yngbrant  
Ledamot

Babak Nezakati Rezvani  
Ledamot

Kasper Komar  
Ledamot

Christian Broström  
Ledamot

Patrik Fagerlund  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

RSM Sverige AB

Richard Lindberg  
Auktoriserad revisor

## Följande handlingar har undertecknats den 7 maj 2026



## Brf Tegeludden 17 Årsredovisning 2025.pdf

(164863 byte)  
SHA-512: 080f607dbb5f248035abff796f6af8f037189  
2e60a1508faef9981a4d3fd6d4d93f9eb665c834e5c054  
c60cf5221cffe9e1996693df5ea42a63cd2b0786caed

## Underskrifter

2026-04-30 17:03:27 (CET)

**Anders Patrik Vilhelm Fagerlund**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-28 11:24:46 (CET)

**Babak Nezakati Rezvani**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-28 17:42:34 (CET)

**Cecilia Skarke**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-29 20:27:30 (CET)

**Christian Broström**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-30 17:58:15 (CET)

**Christian Yngbrant**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-06 14:38:45 (CET)

**Claes Wallberg**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-30 17:07:17 (CET)

**Kasper Komar**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-07 19:18:27 (CET)

**Richard Lindberg**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Underteckandet intygas av Assently



**årsredovisning 2025 Brf Tegeludden 17**

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

86b3d0038d4748f3994ff2869868fe59a4d172d9e27ba7b94c8030f9ba3d4ccf1c924d13bd9c74db7ac08520f900b5f9557c6038dff23612bbd44bb21c07a492



**Om detta kvitto**

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.