

Årsredovisning

för

Brf Isrosen

769617-9873

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf Isrosen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen förvärvade tomträtten till Bandyklubban 6 i Stockholms Kommun den 25 februari 2008. Innehavet är inskrivet den 8 april 2008. Tomträttsavgälden gäller till 1 januari 2027, tomträttsupplåtelsen gäller till 1 januari 2067 med uppsägningsperiod 40 år.

Föreningens reviderade stadgar registrerades hos Bolagsverket den 11 juni 2018.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Föreningens fastighet

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Bandyklubban 6. På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i fyra respektive fem våningar. Fastigheten består av 67 st bostadslägenheter med en total yta på 5 245 kvadratmeter. Föreningen har 19 parkeringsplatser i garage varav 4 med laddning till elbil plus 1 för mc. Utomhus finns 36 parkeringsplatser varav 12 har uttag för laddning till elbil.

Marken är upplåten med tomträtt t o m 2067-01-01 med en areal på 5 187 kvadratmeter.

I fastigheten finns gemensamma utrymmen såsom gästrum, tvättstuga samt en samlingslokal.

Värdeår: 2008

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningen har en uppdaterad underhållsplan.

Avsättning yttre fond

Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll (yttre underhållsfond) skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/kvadratmeter lägenhetsyta i föreningens hus.

Lägenhetsfördelning:

3 st	1 rum och kök
19 st	2 rum och kök
25 st	3 rum och kök
20 st	4 rum och kök

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten, tre adhoc möten och ett antal arbetsmöten som inte protokollförts.

Medlemmarna har hållits informerade genom fem nyhetsbrev, samt mail som skickats ut via e-post eller delats ut fysiskt till de som inte har dator. Årsstämma hölls den 28 april.

I mars avslutades den radonmätning vi utfört under några månader. Resultatet var gott, fastigheternas medelvärde uppmättes till 48,5 Bq/m³. Gränsvärdet från strålskyddsmyndigheten är 200 Bq/m³.

Filterbyte utfördes i båda fastigheterna den 26 april.

Vi har gjort upphandling för föreningens försäkring. Från och med 1 september har vi Brandkontoret som försäkringsgivare.

I oktober tog Norra Hiss över serviceavtalet för våra hissar. De kontrakterades omedelbart för att uppgradera telefonin till 4G (då 2G och 3G-näten släcks ned). Efter genomgång av varje hiss utfördes i november dessutom nödvändigt underhåll på linor, dörrar och andra delar.

Höststädning genomfördes den 25 oktober.

Styrelsen har under året omförhandlat föreningens avtal med Telia kring bredband, TV och telefoni. Det nya avtalet ger högre kapacitet till ett lägre pris, hastigheten ökar från 100/100 till 1000/1000 Mbit/s. Vi behåller kanalpaket för TV som tidigare. Ny hårdvara har delats ut till samtliga lägenheter.

Under hösten har även festlokalen öppnats upp några timmar på eftermiddagarna för att man ska kunna umgås med sina grannar. Privata bokningar av lokalen har företräde, men denna aktivitet har uppskattats av många medlemmar.

Informationsmöten hölls den 24 november kl. 15:00 och 19:00. Styrelsen informerade om föreningens ekonomi, det nya bredbands- och tv-avtalet med Telia och svarade på andra frågor som togs upp.

I slutet av året fanns en parkeringsplats utomhus ledig och samtliga 16 laddplatser var uthyrda.

Underhållsplanen har uppdaterats löpande.

Bokklubben, Qi Gong och Festkommittén har under året anordnat ett flertal sammankomster. Styrelsen tackar arrangörerna för detta arbete liksom Trädgårdsgruppen för deras arbete med utemiljön.

Ekonomi

Styrelsen strävar att långsiktigt nå ett resultat där sparandet skall minst nå 250 kr per kvm och år. Detta för att kunna finansiera framtida kostnader i enlighet med underhållsplanen.

Vår tomträttsavgäld gäller till och med 2026. Vi fick under året ett nytt, icke förhandlingsbart avtal från Stockholms stad som är ägare till marken. De vill succesivt höja avgälden från 375 100 till 627 300 år 2031. Ökningen blir drygt 60 %. Styrelsen beslöt efter samråd med föreningen Tomträttsutskottet (som vi är medlemmar i) att i nuläget inte skriva under avtalet. Stockholms stad har då beslutat att hänskjuta ärendet till Mark och Miljödomstolen för avgörande.

Under hösten fick vi besked om, att vi från och med 2026, måste använda oss som beräkning för avskrivning för föreningens materiella tillgångar, av en modell som heter K3. Förenklat kan man säga att man gör avskrivning av varje komponent (från exempelvis tvättmaskin till fasaden) utifrån förväntad

livslängd, mot tidigare en fastställd procent av hela summan (för närvarande för oss 0,5 %). För oss kommer det med största sannolikhet innebära en höjd avskrivning, vilket kommer att påverka resultatredovisningen negativt, men inte vår likviditet. Detta omfattande arbete kommer vår förvaltare PHM redovisning (f.d. Princip) att låta specialister göra åt oss.

Vi har under året satt om två lån. Det ena som hade en räntesats på 3,85 bands på 4 år med 2,94 %. Det andra hade 3,65 % i ränta. Den är nu bunden i ett år med rörlig Stiborränta på f.n. 2,29 %. Nästa dag för omsättning med ny Stiborränta är 1 mars.

Styrelsen beslöt att amortera 485 000 under 2026.

I övrigt hänvisar vi till den ekonomiska redogörelsen i årsredovisningen.

Verksamhetsplan för 2026

Årsstämman är planerad till 30 mars.

Stamspolning är planerad till under vårvintern.

Lekplatsbesiktning kommer att ske under året.

Byte av filter för ventilationen kommer att ske under hösten.

Två lån kommer att omsättas under hösten. Stiborlånet och ett bundet lån med en ränta på 2,49 %.

Städdag planeras för våren och hösten.

Informationsmöte om bland annat ekonomi planeras till hösten.

Vidare kommer styrelsen att bevaka utvecklingen av följande frågor: Tomträttsavgälden.

Övergången till K3.

Frågan om moms på parkering

Medlemsinformation

Antalet medlemmar var vid årets början 102 stycken

Tillkommande medlemmar 7st

Avgående medlemmar 6 st

Antal medlemmar vid årets slut: 103 stycken

Under räkenskapsåret har fyra överlåtelse genomförts. Föreningen hälsar de nya medlemmarna hjärtligt välkomna.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2025-04-28 haft följande sammanställning:

Katarina Berg	Ledamot/ordförande
Mats Lindh	Ledamot
Lena Mörk	Ledamot
Tore Hansson	Ledamot
Lisa Johansson	Ledamot

Suppleanter:

Lars Fagerstedt, Bengt Wester, Håkan Pennheim

Revisor; Linda Johansen, MT Revision AB.

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden och ett antal arbetsmöten som inte protokollförts.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Princip Redovisning AB.

Teknisk förvaltning har skötts genom avtal med Energibevakning AB. Ansvarig fastighetsskötare har varit Konny Ferm. Utemiljön sköts genom avtal med Två Smälänningar AB. Städningen har under året skötts av Monmeday Städservice AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 014	4 780	4 102	3 735
Resultat efter finansiella poster	-105	-135	-6 340	-350
Soliditet (%)	78,2	78,2	78,0	81,2
Balansomslutning	167 266	167 496	167 974	169 239
Genomsnittlig skuldränta (%)	3	3	3	2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	845	804	700	636
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 941	6 046	6 063	5 254
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 638	6 638	6 657	5 768
Sparande per kvm (kr/kvm)	138	134	109	97
Räntekänslighet (%)	7,9	8,3	9,5	9,1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	176	166	154	144
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87,5	88,2	88,7	88,1

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Det underskott som står i ”Förslag till behandling av ansamlad förlust” och ”Resultaträkning”, är ett resultat av de avskrivningar som gjorts under åren och kostnader vid fasadrenoveringen. De påverkar inte föreningens kassa och därmed likviditeten. Kassaflödesanalysen beskriver förändringarna i föreningens likvida tillgångar.

Styrelsen beslöt att höja avgifterna med 5 % samt garagehyra och hyra för parkeringsplatser med 100 respektive 50 kr/månad. Åtgärden är i första hand till för att öka föreningens sparande.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	40 612	100 003	133	-9 707	-135	130 906
Disposition av föregående års resultat:			131	-266	135	0
Årets resultat					-105	-105
Belopp vid årets utgång	40 612	100 003	264	-9 973	-105	130 800

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 973 354
årets förlust	-105 427
	-10 078 781

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	131 125
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-10 209 906
	-10 078 781

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	5 013 785	4 780 232
Övriga rörelseintäkter		18 090	6 030
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 031 875	4 786 262
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 880 808	-2 569 955
Övriga externa kostnader	4	-195 854	-208 421
Personalkostnader	5	-105 457	-111 055
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-911 827	-905 825
Summa rörelsekostnader		-4 093 946	-3 795 256
Rörelseresultat		937 929	991 006
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24	6 527
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 043 380	-1 132 730
Summa finansiella poster		-1 043 356	-1 126 203
Resultat efter finansiella poster		-105 427	-135 197
Resultat före skatt		-105 427	-135 197
Årets resultat		-105 427	-135 197

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	163 904 528	164 846 264
Summa materiella anläggningstillgångar		163 904 528	164 846 264
Summa anläggningstillgångar		163 904 528	164 846 264
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		865 011	828 325
Övriga fordringar		88	361
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		93 775	93 775
Summa kortfristiga fordringar		958 874	922 461
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 402 590	1 727 396
Summa kassa och bank		2 402 590	1 727 396
Summa omsättningstillgångar		3 361 464	2 649 857
SUMMA TILLGÅNGAR		167 265 992	167 496 121

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		140 615 000	140 615 000
Yttre fond		263 928	132 803
Summa bundet eget kapital		140 878 928	140 747 803
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 973 354	-9 707 032
Årets resultat		-105 427	-135 197
Summa fritt eget kapital		-10 078 781	-9 842 229
Summa eget kapital		130 800 147	130 905 574
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	17 852 503	21 334 024
Summa långfristiga skulder		17 852 503	21 334 024
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	16 963 028	13 481 507
Förskott från kunder		5 310	0
Leverantörsskulder		149 958	238 220
Skatteskulder		14 679	140 302
Övriga skulder		1 387	1 350
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 478 980	1 395 144
Summa kortfristiga skulder		18 613 342	15 256 523
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		167 265 992	167 496 121

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelse resultat		937 929	991 006
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		911 827	905 825
Erlagd ränta		-1 043 380	-1 132 730
Erhållen ränta		24	6 527
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		806 400	770 628
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-36 686	-47 263
Förändring av kortfristiga fordringar		273	31 800
Förändring av leverantörsskulder		-88 262	-106 034
Förändring av kortfristiga skulder		-36 441	-142 388
Kassaflöde från den löpande verksamheten		645 284	506 743
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-89 932
Bidrag fr NV laddstolpar		29 910	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		29 910	-89 932
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		0	-95 060
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-95 060
Årets kassaflöde		675 194	321 751
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 727 396	1 405 646
Likvida medel vid årets slut		2 402 590	1 727 397

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.

Klassificering skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	Antal år	Procent
Byggnader	200	0,5%
Standardförbättringar, ombyggnader	50	2%
Laddstationer	10	10%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital 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	4 430 215	4 219 253
Hysesintäkter p-plats med moms	5 400	5 400
Intäkter el-laddning	50 555	27 259
Hysesintäkter p-plats ej moms	455 850	436 150
Hyror förråd	45 100	40 500
Övernattnings-/turistlägenhet	33 600	33 700
Överlåtelse-/pantnoteringsavgift	9 845	9 785
Övriga sidointäkter	0	8 184
Återbet tillägg laddstolpe	-17 300	0
	5 013 265	4 780 231

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

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	76 350	102 534
Trädgårdsskötsel	113 910	103 460
Snöröjning	74 711	63 518
Städning	129 565	123 973
Hiss	313 452	109 058
Reparation och underhåll	195 388	216 672
El	184 971	168 846
Fjärrvärme	691 936	651 399
VA	154 680	136 172
Renhållning	109 185	97 522
Brandskyddsarbete	18 145	7 295
Fastighetsförsäkring	86 150	93 444
Tomträttsavgäld	375 100	375 100
Internet/Bredband	193 812	193 812
Fastighetsskatt/avgift	134 408	127 150
Vattenskador/fuktmätning	29 045	0
	2 880 808	2 569 955

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	97 150	110 787
Revisionsarvoden	26 125	26 750
Bankkostnader	5 861	5 534
Medlems/styrelsemöten	8 186	12 494
Överlåtelse/pantnoteringsavgifter	10 252	14 321
Förbrukningsinventarier	1 674	0
Förbrukningsmaterial	10 430	6 857
Porto	5 905	5 385
Föreningsavgifter	11 843	12 431
Kontorsmaterial	2 761	298
Tele/Datakommunikation	8 896	8 592
Övriga förvaltningskostnader	2 750	1 000
Hemsida	4 021	3 971
	195 854	208 420

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden	89 000	100 200
Lagstadgade soc. avgifter	16 457	10 855
	105 457	111 055

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	178 006 533	177 916 601
Inköp (laddstolpar)	0	89 932
Bidrag NV laddstolpar	-29 910	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	177 976 623	178 006 533
Ingående avskrivningar	-13 160 269	-12 254 444
Årets avskrivningar	-911 827	-905 825
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 072 096	-13 160 269
Utgående redovisat värde	163 904 527	164 846 264
Taxeringsvärden byggnader	136 890 000	132 794 000
Taxeringsvärden mark	83 000 000	105 000 000
	219 890 000	237 794 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2026) redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår. Styrelsen beräknar att amortera 485 000 kr under nästkommande räkenskapsår.

	2025-12-31	2024-12-31
SEB 2,49% villkorsändringsdag 2026-09-28	-12 113 028	-12 113 028
SEB 2,59% villkorsändringsdag 2027-10-28	-9 220 996	-9 220 996
Stadshypotek 2,289% villkorsändringsdag 2026-12-01	-4 850 000	-4 850 000
Stadshypotek 2,940% villkorsändringsdag 2029-12-01	-8 631 507	-8 631 507
	-34 815 531	-34 815 531

Varav kortfristig del av långfristig skuld 16 963 028 kr.

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	37 000 000	37 000 000
	37 000 000	37 000 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Hägersten

Katarina Berg
Ordförande

Mats Lindh

Lena Mörk

Lisa Johansson

Tore Hansson

Min revisionsberättelse har lämnats

Linda Johansen
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 2 mars 2026



Brf Isrosen Årsredovisning 2025.pdf

(156106 byte)
SHA-512: 1711857c6ac1a7546367b866a8bf03b4a3980
5aba1c2312a7f52cbd058ece9bfae27d30368614084863
f78c948e4264dd6a538cf70723bf350c8cef760a8834b

Underskrifter

2026-03-02 14:49:14 (CET)



Eva Katarina Berg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-02 15:23:11 (CET)



Lena Kristin Mörk

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-02 14:49:11 (CET)



Lisa Marie Johansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-02 14:50:31 (CET)



Mats Jörgen Lindh

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-02 15:00:06 (CET)



Tore John Gunnar Hansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-02 15:27:42 (CET)



Linda Johansen

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Underteckandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025 Brf Isrosen

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:

45884f5cd4f61c055f66c4ced16b728ba4e626929802ca109f52e49ab2679ccf03418294b19504a5a5640c217f0cba922a4b655230e31a3ed72c8213a2ebdf08



Om detta kvitto

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