



Välkommen till årsredovisningen för Brf Tehuset i Ursvik

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. 7
Flerårsöversikt	s. 8
Upplysning vid förlust	s. 9
Förändringar i eget kapital	s. 9
Resultatdisposition	s. 9
Resultaträkning	s. 10.
Balansräkning	s. 11.
Kassaflödesanalys	s. 13.
Noter	s. 14.
Underskrifter	s. 22

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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-08-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-03-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-21 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kaffestugan 2	2014	Sundbyberg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2015.

Föreningen har 83 bostadsrätter om totalt 4 778 kvm och 5 lokaler om 189 kvm. Byggnadernas totalyta är 6188 kvm.

Styrelsens sammansättning

Saad Naveed Ahmed	Ordförande
Jeanette Beskow	Styrelseledamot
Jill Nyberg	Styrelseledamot
Pegah Hatefi Burris	Styrelseledamot

Valberedning

Pegah Hatefi Burris

Firmateckning

Firman tecknas av två i förening av styrelsens ledamöterna

Revisorer

Clas Niklasson 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 2065.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- | | | |
|------|---|--|
| 2016 | ● | Radonmätning |
| 2017 | ● | 2års besiktning |
| 2018 | ● | Energideklaraton |
| 2020 | ● | 5års besiktning
Kameraövervakning
Oljning av trädetaljer
Stamspolning |
| 2021 | ● | Porttelefoni och passersystem installation
Obligatorisk ventilationskontroll med åtgärder
Installation av utrustning för kollektiv bredband & tv avtal (Halebop)
EI laddstolpar installation i garaget 20st. |
| 2022 | ● | Ommålning av fasaden (bekostnad av IKANO)
Uppgraderade bokningssystem i tvättstuga |
| 2023 | ● | Renovering och förbättringar av garaget (bekostnad av IKANO)
Automatiska dörröppnare till garaget |
| 2024 | ● | EI mätar installation för gemensam el
Oljning av trädetaljer i innergård
Montage av ny dörrautomatik
Förbättrade kameraövervakning |
| 2025 | ● | Takrenovering och underhåll
Kollektiv bredband & tv avtal med Telia
Linjemålning i garaget
Uppgraderade nödtelefon i hissar
Inbyggd rammattor installation till entréer
Miljörum omdesign för matavfall och returpapper
Stamspolning |

Planerade underhåll

- 2026** ● Balkong dörrar justering/tätning
Entrépartier renskrapning slipning lackning justering
Montage av ny dörrautomatik
Radonmätning
Ventilation filterbyte
Fjärrvärme injustering
Uppgradera miljörooms dörröppnare

Avtal med leverantörer

Bredband & tv	Telia
Ekonomisk förvaltning	SBC
Elavtal	Fjordkraft
Fastighetsskötsel & Teknisk Förvaltning	Delagott
Hiss service	Schindler Hiss
IMD för el	Techem Sverige
Sophämtning	Prezero
Sopsug drift och skötsel	Envac
Trappstädning	Optimal Trappstädning

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Sundbyberg Kaffestugan ga:1, med en andel på 51.2%.

Samfälligheten förvaltar gemensam gård med tillhörande anordningar, belysning, cykelställ, lekplats, dagvattenbrunnar, dagvattenledningar, garage, garageportar, passersystem, passergång, el-mätning, rökluckor.

Övrig verksamhetsinformation

Utöver de större underhålls- och förvaltningsåtgärderna har styrelsen under året genomfört flera insatser som stärker föreningens drift, hållbarhet och interna arbetsprocesser.

Drift och energi

- Åtgärdat belysningsproblem genom att ersätta trasiga sensorer i gemensamma utrymmen.
- Genomfört en energikartläggning av föreningen för att identifiera framtida besparingsmöjligheter och optimera energianvändningen.
- Informerat och coachat medlemmar kring energieffektivitet, bland annat hur man minskar onödig förbrukning och optimerar sin egen elräkning.
- Som ett erkännande för våra elbesparingsinsatser vann Brf Tehuset Fjordkrafts utmärkelse Årets Elspararföretag 2025 <https://www.fjordkraft.se/el/om-oss/arets-elsparforetag-2025/>

Avfall och ordning

- Vidtagit åtgärder mot felaktig avfallshantering och informerat medlemmar om korrekt sortering.
- Arbetat aktivt för att förbättra ordningen i miljörummet och minska kostnader kopplade till felsorterat avfall.
- Cykelrummet på Stallgatan städades upp för första gången sedan 2015.

Interna rutiner och administration

- Uppdaterat interna rutiner för att förbättra effektivitet, tydlighet och kvalitet i styrelsens arbete.
- Förbättrat dokumentation och arbetsflöden för att säkerställa långsiktig kontinuitet och minska administrationskostnader.

Långsiktig underhållsoptimering

- Genomfört en analys av föreningens trästaket, där alternativen oljning kontra byte till kompositmaterial utvärderades.

Analysen visar att ett framtida byte till komposit kan ge en potentiell besparing på över 1 miljon kronor över en 20 årsperiod jämfört med återkommande oljning och underhåll. Resultatet används som underlag i föreningens långsiktiga underhållsplanering.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har under året arbetat aktivt med att stärka föreningens ekonomi genom både ökade intäkter och minskade kostnader. Bland de viktigaste åtgärderna kan nämnas:

Intäktsökningar

- Uthyrning av lokal och garagebur, vilket ger en återkommande intäkt på cirka 75 000 kr per år.
- Justering av parkeringshyran med +40 kr per månad för att bättre spegla driftkostnaderna.

Kostnadsbesparingar

- Avskaffande av hyresmattor, vilket minskat kostnaderna med cirka 75 000 kr per år.
- Byte av trappstädningsleverantör, vilket gett en årlig besparing på cirka 25 000 kr samt förbättrad vinterstädning.
- Sänkning av bredbands- och TV-avgiften med 32 % (från 154 kr till 105 kr/mån), inklusive ny router och TV-box till alla lägenheter utan kostnad.
- Förbättrad fakturahantering och kontering, vilket förhindrat felaktiga kostnader och sparat cirka 40 000 kr.
- Byte av elavtal till Fjordkraft, vilket ger lägre enhetskostnad och bättre kostnadskontroll.
- Införande av all-inclusive serviceavtal för hissen i hus 35, vilket minskar tidigare reparationskostnader (ca 95 000 kr/år) till en fast kostnad om 50 000 kr/år.

Finansiell struktur och administration

- Säkrad momsåterbetalning om cirka 120 000 kr i samarbete med SBC.
- Omläggning av låneportföljen från fyra lån till tre lika stora lån om cirka 21 Mkr vardera, samt fastställt amorteringsmål om 1 % per år.
- Införande av en strukturerad placeringsstrategi med tre nivåer:
 - – Likviditetsbuffert
 - – Kortfristiga fonder
 - – Långfristiga fonder
- Framtagande av en elprissättningsmodell baserad på föreningens totala elkostnad och förbrukning för rättvis och transparent debitering.
- Utveckling av interna verktyg för bokslut, budget, nyckeltal, årsredovisning, underhållsplanering, lånekalkyler samt spar- och placeringsplanering.
- Åtgärder mot obetalda avgifter och otillåten uthyrning, vilket förbättrat kassaflödet och minskat ekonomiska risker.

Samlat resultat: Styrelsens arbete har stärkt föreningens ekonomi med cirka 435 000 kr under året och skapat långsiktigt hållbara besparingar.

Förändringar i avtal

Under året har flera avtal omförhandlats eller ersatts för att förbättra kvalitet, driftssäkerhet och kostnadseffektivitet:

- Nytt avtal för trappstädning med lägre kostnad och förbättrad service.
- Nytt bredbands- och TV-avtal med lägre avgift och ny utrustning till medlemmarna.
- Byte av elavtal till Fjordkraft.
- Nya uthyrningsavtal för lokal och garagebur.
- Infört all-inclusive serviceavtal för hissen i hus 35.

Övriga uppgifter

Styrelsen har även genomfört ett antal förbättrings- och underhållsåtgärder som stärker fastighetens funktion, trivsel och långsiktiga värde:

Planering och dokumentation

- Framtagit en omfattande underhållsplan till år 2065, framtagen internt med stöd av Delagott, vilket sparade cirka 50 000 kr jämfört med extern upphandling.
- Framtagit en komponentplan inför framtida övergång från K2 till K3, inklusive identifiering av avskrivningsbara åtgärder.

Underhåll och förbättringar

- Installerat åtta nya rammattor i entréerna för ökad trivsel och slitstyrka.
- Genomfört förebyggande spolning av samtliga avloppsstammar.
- Utfört tak underhåll och reparationer för att åtgärda slitage och förebygga fuktskador.
- Byggt om miljörummet för att möjliggöra sortering av matavfall och returpapper enligt SAVAB:s krav.
- Uppgraderat hissens nödtelefon till 4G enligt myndighetskrav.
- Målat om parkeringsrutor i garaget för bättre tydlighet och ordning.
- Genomfört åtgärder i värme- och fjärrvärmesystemet för förbättrad energieffektivitet.

Reparationer

- En vattenskada uppstod i en lägenhet i samband med efterföljande takunderhåll och slutfördes.
- En vattenskada uppstod i en lägenhet i samband med genomförd stamspolning och slutfördes.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 110 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 108 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 866 539	6 313 952	5 461 818	4 503 018
Resultat efter fin. poster	-1 850 722	-976 456	-1 045 577	-1 044 413
Soliditet (%)	69	70	70	70
Yttre fond	1 641 566	1 481 950	1 143 950	855 860
Taxeringsvärde	176 631 000	175 254 000	175 254 000	175 254 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 113	1 112	863	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	72,5	83,7	74,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 317	13 417	13 525	13 646
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 282	10 360	10 443	10 537
Sparande / kvm totalyta, kr	204	161	133	150
Elkostnad / kvm totalyta, kr	51	70	52	70
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	71	81	69	60
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	60	48	44	39
Energikostnad / kvm totalyta, kr	182	200	165	170
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,42	3,58	1,76	0,58
Räntekänslighet (%)	12,33	12,07	15,67	-

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 el (totalt 482 112 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Vatten och värme ingår i årsavgiften och är inte debiterade separat.

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 resultat efter avskrivningar redovisas som negativt. Det negativa utfallet beror dock enbart på planenliga avskrivningar enligt tillämpade redovisningsprinciper. Årets resultat före avskrivningar, amorteringar och fondavsättningar är positivt, vilket innebär att föreningens löpande verksamhet uppvisar ett överskott och att någon faktiskt förlust inte föreligger.

Föreningens framtida ekonomiska åtaganden bedöms därmed kunna beviljas genom den löpande driften, och styrelsen bedömer att inga särskilda åtgärder krävs.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	156 890 000	-	-	156 890 000
Fond, yttre underhåll	1 481 950	-	159 616	1 641 566
Balanserat resultat	-7 684 832	-976 456	-159 616	-8 820 904
Årets resultat	-976 456	976 456	-1 850 722	-1 850 722
Eget kapital	149 710 662	0	-1 850 722	147 859 940

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 397 600
Årets resultat	-1 850 722
Reservering till fond för yttre underhåll	-423 304
Totalt	-10 671 626

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	342 932
Balanseras i ny räkning	-10 025 580

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	6 866 540	6 313 952
Övriga rörelseintäkter	3	252 667	33 263
Summa rörelseintäkter		7 119 207	6 347 215
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 399 271	-2 831 391
Övriga externa kostnader	9	-443 611	-272 099
Personalkostnader	10	-231 299	-222 689
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 752 338	-1 799 646
Summa rörelsekostnader		-6 826 519	-5 125 825
RÖRELSERESULTAT		292 688	1 221 390
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		39 107	105 725
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 182 517	-2 303 571
Summa finansiella poster		-2 143 410	-2 197 846
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 850 722	-976 456
ÅRETS RESULTAT		-1 850 722	-976 456

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	207 886 754	210 410 853
Maskiner och inventarier	13	290 468	366 248
Summa materiella anläggningstillgångar		208 177 222	210 777 101
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		208 177 222	210 777 101
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		70 571	49 204
Övriga fordringar	14	2 218 307	2 008 826
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	293 500	203 460
Summa kortfristiga fordringar		2 582 378	2 261 490
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	16	1 698 230	0
Summa kortfristiga placeringar		1 698 230	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		630 215	2 296 659
Summa kassa och bank		630 215	2 296 659
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 910 823	4 558 149
SUMMA TILLGÅNGAR		213 088 045	215 335 250

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		156 890 000	156 890 000
Fond för yttre underhåll		1 641 566	1 481 950
Summa bundet eget kapital		158 531 566	158 371 950
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 820 904	-7 684 832
Årets resultat		-1 850 722	-976 456
Summa ansamlad förlust		-10 671 626	-8 661 288
SUMMA EGET KAPITAL		147 859 940	149 710 662
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	31 992 222	32 470 534
Summa långfristiga skulder		31 992 222	32 470 534
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	31 635 073	31 635 073
Leverantörsskulder		221 922	229 154
Skatteskulder		116 350	112 580
Övriga kortfristiga skulder		88 549	83 067
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 173 989	1 094 180
Summa kortfristiga skulder		33 235 883	33 154 054
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		213 088 045	215 335 250

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	292 688	1 221 390
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 752 338	1 799 646
	3 045 026	3 021 036
Erhållen ränta	39 107	105 725
Erlagd ränta	-2 182 517	-2 180 043
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	901 616	946 718
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-232 811	-188 078
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	81 829	54 749
Kassaflöde från den löpande verksamheten	750 633	813 389
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-152 459	-378 878
Förvärv av finansiella tillgångar	-1 698 230	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 850 689	-378 878
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	15 534 397
Amortering av lån	-478 312	-16 048 927
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-478 312	-514 530
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 578 368	-80 019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 134 171	4 214 190
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 555 804	4 134 171

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tehuset i Ursvik 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, el, 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	0,91 %
Yttertak	6,06 %
Fasader	3,03 %
Balkonger	1,82 %
Fönster	1,82 %
Stamledningar VA	2,27 %
Stamledningar Värme	1,30 %
Styr & övervakning	6,06 %
Ventilation	4,55 %
El	2,27 %
Hissar	4,55 - 10,00 %
Dörrar & portar	10,00 %
Installationer	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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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	5 158 944	5 151 933
Hysesintäkter lokaler, moms	363 777	340 266
Hysesintäkter garage	529 585	534 837
Hysesintäkter garage, moms	11 136	3 527
Hysesintäkter p-plats, moms	15 500	0
Deb. fastighetsskatt, moms	67 182	61 284
Intäkter kabel-TV moms	7 029	7 337
Bredband	153 384	153 230
Vatten, moms	3 000	0
El, moms	431 827	0
Elintäkter laddstolpe moms	39 649	17 636
Nycklar/lås vidarefakturerings	1 500	750
Pantsättningsavgift	5 292	7 353
Överlåtelseavgift	13 230	11 224
Administrativ avgift	1 102	441
Andrahandsuthyrning	50 989	18 489
Vidarefakturerade kostnader	0	2 631
Vidarefakturerade kostnader, moms	13 412	3 012
Öres- och kronutjämning	2	2
Summa	6 866 540	6 313 952

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	8 048	3 260
Försäkringsersättning	125 238	28 540
Återvunnen moms	116 140	0
Övriga intäkter, moms	3 241	1 463
Summa	252 667	33 263

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	162 696	121 742
Fastighetsskötsel utöver avtal	16 340	24 525
Fastighetsskötsel gård enl avtal	35 178	63 277
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	640	2 769
Larm och bevakning	8 790	4 704
Städning enligt avtal	114 008	128 150
Städning utöver avtal	6 202	22 446
Besiktningar	3 100	12 593
Hissbesiktning	6 601	6 352
Brandskydd	5 471	5 867
Bevakning	0	23 648
Gemensamma utrymmen	1 280	2 674
Sophantering	26 003	0
Garage/parkering	0	3 860
Snöröjning/sandning	71 699	76 076
Serviceavtal	31 159	11 646
Serviceavtal, hissar	51 508	0
Mattvätt/Hyrmattor	34 592	0
Förbrukningsmaterial	1 130	20 612
Summa	576 397	530 942

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Hyseslokaler	1 920	0
Tvättstuga	4 890	0
Trapphus/port/entr	0	5 507
Sophantering/återvinning	10 239	37 848
Dörrar och lås/porttele	41 436	110 628
VVS	18 824	5 096
Värmeanläggning/undercentral	0	16 486
Ventilation	51 265	46 213
Elinstallationer	5 710	4 311
Tele/TV/bredband/porttelefon	-54 467	0
Hissar	76 273	122 350
Tak	29 677	0
Fönster	0	2 078
Mark/gård/utemiljö	1 673	18 505
Garage/parkering	4 619	2 327
Vattenskada	161 322	0
Skador/klotter/skadegörelse	15 611	3 922
Summa	368 993	375 268

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	33 940
Installationer	41 818	0
Lokaler	0	121 253
Dörrar och lås	2 010	0
VVS	78 202	0
Hiss	54 470	0
Tak	155 155	0
Fönster	0	15 660
Mark/gård/utemiljö	11 278	0
Summa	342 932	170 854

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	799 236	435 524
Utbetalning elstöd	7 173	0
Uppvärmning	437 287	503 187
Vatten	372 365	296 330
Sophämtning/renhållning	188 251	221 386
Grovsopor	4 034	0
Summa	1 808 346	1 456 427

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	75 504	105 496
Kabel-TV	53 187	44 938
Bredband	107 601	84 925
Fastighetsskatt	66 310	62 540
Summa	302 602	297 900

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 317	0
Tele- och datakommunikation	6 256	4 045
Juridiska åtgärder	123 325	33 415
Inkassokostnader	10 923	18 636
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	44 131	0
Revisionsarvoden extern revisor	26 281	23 569
Revisionsarvoden internrevisor	5 576	0
Styrelseomkostnader	9 744	4 062
Fritids och trivselkostnader	0	3 543
Föreningskostnader	15 048	8 075
Förvaltningsarvode enl avtal	119 221	114 809
Överlåtelsekostnad	14 312	9 984
Pantsättningskostnad	11 976	11 446
Administration	9 525	9 409
Konsultkostnader	40 737	31 105
Vidarefakturerade kostnader	4 240	0
Summa	443 611	272 099

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	176 000	174 999
Arbetsgivaravgifter	55 299	47 690
Summa	231 299	222 689

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	2 182 538	2 303 543
Dröjsmålsränta	0	28
Kostnadsränta skatter och avgifter	-21	0
Summa	2 182 517	2 303 571

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	226 270 559	226 270 559
Årets inköp	152 459	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	226 423 018	226 270 559
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-15 859 706	-14 072 690
Årets avskrivning	-2 676 558	-1 787 016
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 536 264	-15 859 706
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	207 886 754	210 410 853
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>50 669 000</i>	<i>50 669 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	133 200 000	124 800 000
Taxeringsvärde mark	43 431 000	50 454 000
Summa	176 631 000	175 254 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	378 878	0
Årets inköp	0	378 878
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	378 878	378 878
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-12 630	0
Årets avskrivning	-75 780	-12 630
Utgående ackumulerad avskrivning	-88 410	-12 630
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	290 468	366 248

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	277 022	155 618
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	15 696	15 696
Transaktionskonto	610 262	564 272
Borgo räntekonto	1 315 327	1 273 240
Summa	2 218 307	2 008 826

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	73 057	88 561
Förutbet fast skötsel	41 024	40 699
Förutbet städ	0	33 534
Förutbet försäkr premier	75 501	0
Förutbet kabel-TV	8 895	8 907
Förutbet bredband	982	24 710
Upplupna intäkter	94 041	7 049
Summa	293 500	203 460

NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Fond Auto 25 Criteria	849 115	0
Fond Auto 50 Criteria	849 115	0
Summa	1 698 230	0

Fonderna är bokförda till det lägsta av anskaffningsvärde och verkliga värdet enligt praxis.

Nuvarande värde 251231

1824 Fond Auto 25 Criteria 857 256:- ökning med 8 141:-

1825 Fond Auto 50 Criteria 863 818:- ökning med 14 703:-

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-04-30	3,82 %	17 046 540	17 046 540
Handelsbanken	2026-01-28	2,76 %	9 560 676	15 938 524
Handelsbanken	2026-06-01	3,80 %	15 768 060	15 938 524
Handelsbanken	2028-10-30	2,78 %	21 252 019	15 182 019
Summa			63 627 295	64 105 607
Varav kortfristig del			31 635 073	31 635 073

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 60 722 655 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	5 430	713
Uppl kostn el	136 033	70 564
Uppl kostnad Värme	50 616	53 628
Uppl kostn räntor	237 689	237 689
Uppl kostnad Sophämtning	0	1 027
Uppl kostnad arvoden	162 100	158 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	56 574	49 644
Förutbet hyror/avgifter	525 547	522 915
Summa	1 173 989	1 094 180

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	68 185 739	68 185 739

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Arbetet med omläggningen av föreningens låneportfölj fortsätter under 2026 enligt den fastställda finansieringsstrategin.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-14.

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

Sundbyberg

Jeanette Beskow
Styrelseledamot

Jill Nyberg
Styrelseledamot

Pegah Hatefi Burris
Styrelseledamot

Saad Naveed Ahmed
Ordförande

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

Clas Niklasson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tehuset i Ursvik

Org.nr. 769626 - 7413

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tehuset i Ursvik för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Tehuset i Ursviks finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsen ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina

uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och

om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tehuset i Ursvik för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Tehuset i Ursvik enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen,

medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

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