

Årsredovisning
för
BRF Agnes i Fruängen
769633-9063

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för BRF Agnes i Fruängen, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2017-02-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-12-12 och nuvarande stadgar registrerades under 2020-01-07 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet på Agnes Lagerstedts gata 25 i Fruängen har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Folkskolläraren 1	2020	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige, med Nordeuropa som försäkringsförmedlare. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Rättsskydd tecknat under 2024. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Föreningen innehar marken med äganderätt.
Brf Agnes i Fruängen är ett privatbostadsföretag, en s.k äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen.
Föreningen upprättade en underhållsplan tillsammans med SUSTEND i december 2024.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2019 och består av ett flerbostadshus i 9 våningar och underliggande garage och källarförråd samt kallt cykelförråd.
Byggnadens totala bostadsrättsyta uppgår till 2757 kvadratmeter.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 45 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
1	33	0	9	0	2

Föreningen har 15 st garageplatser, 1 MC-plats och 2 st parkeringsplatser utomhus.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad.

Byggnadernas tekniska status

Genomgång av byggnaden görs kontinuerligt av den tekniske förvaltaren för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaden och den yttre miljön. Liksom tidigare år har filterbyte för lägenhetselementen organiserats.

Två-årsbesiktning på fastigheten genomfördes vid årsskiftet 2021/2022 och vissa interiöra åtgärder genomfördes. Vissa exteriöra gjordes 2022, alla åtgärder är ej helt klara. Efterbesiktning gjordes våren 2023 och större exteriöra åtgärder genomförs våren 2024. 5-årsbesiktning gjordes hösten 2024 och åtgärdslista upprättades. Åtgärder skall genomföras början 2025. Garantin på fasaden förlängdes med 2 år t.o.m. 2026-12-02, fasadarbeten ska ske under år 2026.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Pantregister
- Medlemsförteckning

Övriga avtal

- Fastighetsförvaltning - Forstena
- Trappstädning - Optimal trappstädning
- Fjärrvärme - Stockholm Exergi
- Drift och underhåll av hiss - Schindler. Serviceavtal tecknat.
- Hushållssopor och Matavfall - Stockholm Vatten
- Elleverans - GodEl och Ellevio
- Vatten - Stockholm Vatten
- Telefoni och bredband- Ownit
- Drift och underhåll av garageport sköts av UNA Portar. Serviceavtal tecknat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Egenkontroll

Fastigheter med bostäder och kontorslokaler kan påverka människors hälsa och/eller miljön om de inte sköts rätt. Fastighetsägaren, dvs. föreningen, ska därför enligt miljöbalken utföra egenkontroll, där även energianvändningen ingår.

Underhåll

Under året har normalt löpande underhåll och mindre förbättringar utförts. Två gemensamma städdagar, vår och höst, har genomförts. OVK och rensning av ventilationskanaler genomfördes under hösten 2025.

Teknisk förvaltaren gör varannan veckas ronderingar och dessutom gör styrelsen egna ronderingar under året, samt rapporterar eventuella avvikelser.

Under året uppstod läckage av vatten in i garaget. Detta kommer åtgärdas under 2026 som ett garantiärende.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 45 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 57 och 54 vid dess slut.

Under 2025 har styrelsen medgivit en st andrahandsuthyrningar. Vid årets slut var två lägenheter upplåtna i andra hand, utöver de 9 LSS-lägenheterna.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.
- Samtycke för andrahandsupplåtelse ges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person.
- Andrahandsupplåtelsen är en tillfällig lösning och begränsad i tiden.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och pantsättningsavgift.

Bostadsrättsinnehavare debiteras avgift för andrahandsupplåtelse från och med juli 2021.

Dessa avgifter tas ut enligt föreningens stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Sara Kampani	Ledamot	Ordförande
Thomas Thärnå	Ledamot	Kassör
Catharina Larsdotter	Ledamot	Sekreterare
Pia Teike	Ledamot	
Conny Edlund	Ledamot	
Berndt Söder	Suppleant	
Christopher Wingård	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga ledamöter och suppleanter.

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två av styrelseledamöterna i förening.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden samt protokoll från årsstämman.

Revisor

Revisor för 2025 är Kungsbron Borevision AB med huvudansvarig William Lindström.

Valberedning

Vid ordinarie stämman 2025 valdes Lars Danielsson och Stephan Eriksson att utgöra valberedning.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 983	2 822	2 488	1 969
Resultat efter finansiella poster	-2 855	-2 918	-2 637	-3 026
Soliditet (%)	77,8	78,2	78,4	78,7
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)	1 014	970	840	575
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta*	14 658	14 703	14 758	14 792
Skuldsättning per kvm totalyta *	12 805	12 844	12 893	0
Sparande per kvm (kr)*	121	101	147	0
Räntekänslighet (%)*	14	15	18	20
Energikostnad per kvm totalyta (kr)*	192	189	207	292
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	92	91	85	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta:

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm totalyta :

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta.

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter.

Energikostnad (kr)

Bokförd vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

* Nytt nyckeltal från 2023

Föreningens ekonomi

Upplysning vid förlust

Årets resultat visar ett underskott om 2 855 089 kr efter avskrivningar. Avskrivningarna uppgår till 3 237 426 kr vilket likviditetsmässigt ger ett överskott på 382 337 kr.

En fortsatt god ekonomi är beroende av bl a marknadsröntorna, kostnader för fjärrvärme och i vilken omfattning medlemmarna själva bidrar med egna arbetsinsatser och energisparåtgärder för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna. Kostnadseffektiviteten är i ständig fokus. Styrelsens målsättning är alltså att bedriva förvaltningen så att hittillsvarande rimliga avgiftsnivåer kan behållas i ett medellångt perspektiv. Vi tittar framåt på eventuella kostnadseffektiva lösningar för el samt konkurrensutsätta nuvarande leverantörer för att hitta mest optimala lösningar framåt.

Årsavgifter

2025-04-01 höjdes avgifterna med 5 %.

Lån

Föreningen har per 2025-12-31 fyra lån hos SBAB om 40 412 000 kr. Under 2025 har vi lagt om ett av fyra lån och början av 2026 läggs ytterligare två lån om. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 11.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlagga fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1 724 kr per lägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark samt 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För nybyggnation är man befriad fastighetsavgift per lägenhet i 15 år, föreningen börjar betala full fastighetsavgift 2035.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	162 645 000	459 500	-11 520 227	-2 918 108	148 666 165
Disp av föreg års resultat			-2 918 108	2 918 108	0
Förändring under året		137 850	-137 850	-2 855 089	-2 855 089
Belopp vid årets utgång	162 645 000	597 350	-14 576 185	-2 855 089	145 811 076

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-14 576 185
årets förlust	-2 855 089
	-17 431 274

behandlas så att	
Reservering till yttre UH-fond	137 850
i ny räkning överföres	-17 569 124
	-17 431 274

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 983 136	2 821 880
Övriga rörelseintäkter	3	63 720	116 226
Summa rörelseintäkter		3 046 856	2 938 106
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-316 895	-371 945
Driftskostnader	5	-775 602	-723 685
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	6	-146 226	-113 056
Personalkostnader	7	-107 560	-75 566
Avskrivningar	8	-3 237 426	-3 237 426
Summa rörelsekostnader		-4 583 709	-4 521 678
Rörelseresultat		-1 536 853	-1 583 572
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 877	4 889
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 320 113	-1 339 425
Summa finansiella poster		-1 318 236	-1 334 536
Resultat efter finansiella poster		-2 855 089	-2 918 108
Årets resultat		-2 855 089	-2 918 108

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	185 299 586	188 537 012
Summa materiella anläggningstillgångar		185 299 586	188 537 012
Summa anläggningstillgångar		185 299 586	188 537 012
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		540 581	426 310
Övriga fordringar		3 847	29 789
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		92 687	77 897
Summa kortfristiga fordringar		637 115	533 996
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	102 708
Summa kortfristiga placeringar		0	102 708
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 382 447	1 009 022
Summa kassa och bank		1 382 447	1 009 022
Summa omsättningstillgångar		2 019 562	1 645 726
SUMMA TILLGÅNGAR		187 319 148	190 182 738

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		162 645 000	162 645 000
Fond för yttre underhåll		597 350	459 500
Summa bundet eget kapital		163 242 350	163 104 500
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-14 576 185	-11 520 227
Årets resultat		-2 855 089	-2 918 108
Summa ansamlad förlust		-17 431 274	-14 438 335
Summa eget kapital		145 811 076	148 666 165
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	26 514 000	26 595 000
Summa långfristiga skulder		26 514 000	26 595 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	13 898 000	13 940 000
Leverantörsskulder		136 572	31 437
Skatteskulder		29 200	36 080
Övriga skulder		15 558	17 773
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		914 742	896 283
Summa kortfristiga skulder		14 994 072	14 921 573
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		187 319 148	190 182 738

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 855 089	-2 918 108
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 237 426	3 237 426
Betald skatt		22 534	94 415
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		404 871	413 733
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-114 271	80 311
Förändring av kortfristiga fordringar		-18 262	-3 916
Förändring av leverantörsskulder		105 136	-32 927
Förändring av kortfristiga skulder		16 243	-174 290
Kassaflöde från den löpande verksamheten		393 717	282 911
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-123 000	-153 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-123 000	-153 750
Årets kassaflöde		270 717	129 161
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 111 730	982 568
Likvida medel vid årets slut		1 382 447	1 111 729

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning K3. För första året tillämpas även Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar (BFNAR 2023:1)

Avsättning till yttre underhållsfonden skall ske enligt ekonomisk plan till och med det räkenskapsår som infaller närmast efter det att garantitiden avseende utförd entreprenad på föreningens fastighet upphört och därefter enligt antagen underhållsplan, dock skall avsättningen, senast från och med det räkenskapsår som infaller närmast efter det att garantitiden avseende utförd entreprenad på föreningens fastighet upphört, alltid motsvara minst 25 kr/kvm boarea i föreningens fastighet. Varje år efter att avsättning till yttre fond skett första gången skall det minsta beloppet om 25 kr/kvm räknas upp med konsumentprisindex (fastställda tal 1980=100). Uppräkning skall ske med det procenttal konsumentprisindex ändrats från oktoberindex det år avsättning till yttre fond skedde första gången (basta!) jämfört med oktoberindex det räkenskapsår för vilket avsättning skall ske. Avsättning till fond skedde första gången år 2021.

Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningen har förvärvat fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde genom s.k. paketering. Detta innebär att fastigheten varit föremål för en underprisöverlåtelse. Därmed finns det en uppskjuten skatteskuld i föreningen som kan komma att aktualiseras ifall föreningen avyttrar fastigheten,

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjande/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Stomme	100
Tak	30
Fasad	30
Fönster/dörrar	30
Ventilation	15
El	15
Övrigt	20

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	2 377 133	2 226 107
Garageplats	186 522	145 896
Kabel-tv/bredband	105 300	105 300
El	234 754	293 438
Varmvatten	78 947	50 179
Påminnelseavgift	480	960
	2 983 136	2 821 880

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Överlåtelseavgift och pant.avg	10 260	14 614
Andrahandsuthyrning	52 920	52 047
Övriga intäkter	540	49 565
	63 720	116 226

Not 4 Fastighetskostnader

	2025	2024
Övriga reparationer	-11 613	-43 599
Markytor, trädgård	0	-21 940
Övriga fastighetskostnader	-33 050	-34 495
Kabel-TV/bredband	-76 178	-69 660
F-skötsel	-92 942	-97 829
Fasighetsskatt	-11 160	-18 040
Fastighetsförsäkring	-53 000	-47 284
Övriga avtal	-38 952	-39 098
	-316 895	-371 945

Not 5 Driftskostnader

	2025	2024
Städning	-46 306	-46 038
Hisservice	-86 454	-50 816
El	-335 055	-286 851
Värme	-170 148	-209 451
Vatten och avlopp	-102 300	-99 114
Sophämtning	-35 339	-30 477
Snöröjning	0	-938
	-775 602	-723 685

Not 6 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2025	2024
Telefoni	-812	-854
Revisionsarvoden	-22 789	-21 750
Rådgivning	-42 977	-15 000
Fastighetsförvaltning	-66 712	-65 259
Bankkostnader	-7 126	-4 383
Föreningsavgifter	-5 810	-5 810
	-146 226	-113 056

Not 7 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	-65 000	-57 500
Sociala avgifter	-19 995	-18 066
Förändring styrelsearvode	-22 565	0
	-107 560	-75 566

Förändringen av styrelsearvodet avser en omföring av tidigare periodiserat styrelsearvode och har ingen påverkan på föreningens kassaflöde.

Not 8 Avskrivningar

	2025	2024
Byggnad	-3 237 426	-3 237 426
	-3 237 426	-3 237 426

Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	203 645 000	203 645 000
Utgående anskaffningsvärde	203 645 000	203 645 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-15 107 988	-11 870 562
Årets avskrivningar enligt plan	-3 237 426	-3 237 426
Utgående avskrivning enligt plan	-18 345 414	-15 107 988
Planenligt restvärde vid årets slut	185 299 586	188 537 012
Taxeringsvärde		
Byggnad	83 115 000	77 995 000
Mark	24 201 000	29 809 000
	107 316 000	107 804 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	106 200 000	106 000 000
Lokaler	1 116 000	1 804 000
	107 316 000	107 804 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	185 299 586	188 537 012
	185 299 586	188 537 012

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2025-12-31	2024-12-31
SBAB	3,99	2026-11-17	13 748 000	13 790 000
SBAB	2,98	2028-01-17	13 748 000	13 790 000
SBAB	2,76	2028-11-09	12 766 000	12 805 000
SBAB	2,62	2026-04-22	150 000	150 000
			40 412 000	40 535 000
Kortfristig del av långfristig skuld			13 898 000	13 940 000

Från 2020 klassificeras lån som förfaller/villkorsändras inom 1 år som kortfristiga skulder i årsredovisningen. Lånen är dock av långfristig karaktär och styrelsen avser att förlänga dem vid villkorsändringsdatum.

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	85 000 000	85 000 000
	85 000 000	85 000 000
Eventualförbindelser	Inga	Inga

Underskrifter

Datum när årsredovisningen beslutades 2026-03-26

Stockholm

Sara Kampani
Ordförande

Thomas Thärnå

Catharina Larsdotter

Pia Teike

Conny Edlund

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

William Lindström
Revisor

Undertecknat dokument



Signerad text:

Jag undertecknar och accepterar härmed innehållet i PDF-filen (1) och alla avtal däri:

Fil (1)

Namn: 212-202604241130-695671.pdf

Storlek: 332196 bytes

Hashvärde SHA256:

74895b5b3c780d3d9efac92d99951883495f0ae40604345720b2fb55d70712a2

Originalfilen och alla signaturer bifogas denna PDF.

För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare behövas.

Undertecknad av 5:

Conny Gustav Edlund

Signerad med BankID 2026-04-24 11:41 Ref: 019dbedd-c76a-7759-91e9-6da88c592795

SARA KAMPANI

Signerad med BankID 2026-04-24 12:04 Ref: 019dbef2-bceb-7378-b773-5361bb689094

CATHARINA LARSDOTTER

Signerad med BankID 2026-04-24 23:58 Ref: 019dc17f-e970-7dc3-9bed-41ba98edf0fd

THOMAS THÄRNÅ

Signerad med BankID 2026-04-30 14:47 Ref: 019dde6d-987e-7b22-ac8b-735b05d49646

WILLIAM LINDSTRÖM

Signerad med BankID 2026-05-05 16:02 Ref: 019df872-5c9d-79f5-885c-575b782a72ff

