



Välkommen till årsredovisningen för Brf Tele

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. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 20

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 lägenheter med bostadsrätt.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1940-08-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1941-03-29 och nuvarande stadgar registrerades 2023-05-16 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheterna

Föreningen disponerar följande fastigheter med tomträtt:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Flädern 1		Stockholm
Lärkträdet 6		Stockholm
Syrenbusken 1		Stockholm
Videbusken 13		Stockholm
Vildapeln 1		Stockholm

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt sedan 1939.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam / Söderberg & Partners Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1940.

Värdeåren är 1940 - 1965.

Föreningen upplåter 499 bostadsrättslägenheter om totalt 21742 kvm och 2 bostadsrättslokaler om totalt 151 kvm, samt 17 hyreslägenheter om totalt 459 kvm och 38 hyreslokaler om totalt 1803 kvm. Föreningen upplåter även garage om 669 kvm.

Föreningens totalyta är 24 824 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hugo Bjelksjö	Ordförande
Dan Nilsson	Kassör
Jonas Grundestam	Kassör (avgick augusti 2025)
Johan Faxér	Sekreterare
Linnea Eklund	Styrelseledamot
Linda Ekman	Styrelseledamot
Hanna Petersson	Styrelseledamot
Måns Widenborg	Styrelseledamot
Negin Aidinnezhad	Styrelseledamot (avgick april 2025)
Christian Pennonen	Styrelseledamot (avgick augusti 2025)
Mia Erserum	Suppleant
Ella Lundblad Stene	Suppleant
Christabel Palacios	Suppleant
Eva Spångberg	Suppleant
Robin Andersson	Suppleant (avgick januari 2026)

Valberedning

Emilia Hellberg (sammankallande)
Claudia Backholm
Gavin Nilsson Lewis

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två av ledamöterna i förening. Firman tecknas av en av ledamöterna i förening med Rosita Thurgren.

Revisorer

Kerstin Hedberg	Auktoriserad revisor	
Astrid Nilsson Lewis	Revisor	Lekmannarevisor Brf Tele
Peter Svensson	Revisorssuppleant	Finnhammars revisionsbyrå AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24.

Extra föreningsstämma hölls 2025-08-21. Fyllnadsval till styrelsen.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-19. Fyllnadsval till styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2032. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Övrig verksamhetsinformation

Ekonomi

Vid årsskiftet 2025/2026 hade föreningen 499 bostadsrättslägenheter och 17 hyreslägenheter (varav 4 gästlägenheter). Föreningen har också 2 bostadsrättslokaler och 38 hyreslokaler. Ett nytt avtal har tecknats för en av föreningens hyreslokaler.

Föreningen disponerar 36 875 kvm mark upplåten med tomträtt av Stockholms stad. Den årliga tomträttsavgälden har under året varit 3 727 tkr. Nästa höjning av tomträttsavgälden kommer att ske 2029.

Vid utgången av 2025 uppgick föreningens lån till 44 533 tkr. Räntan var i genomsnitt 2,4 % vilket är en minskning om 0,5 % i jämförelse med genomsnittsräntan under 2024 (2,9%).

Av den totala skattekostnaden var fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift 1 039 tkr. Av denna summa var fastighetsskatten 149 tkr och fastighetsavgiften 890 tkr.

Brf Tele har, i likhet med många andra bostadsrättsföreningar, under de senaste åren höjt årsavgifterna med 40 %. De senaste årens avgiftshöjningar har varit helt nödvändiga för att åstadkomma en budget i balans och för att skapa förutsättningar för en långsiktigt god ekonomisk förvaltning av vår förening där våra löpande kostnader täcks av de årliga intäkterna.

Våra byggnader, som nu är 85 år gamla, behöver naturligtvis underhållas vilket medför kostnader och vässad finansiell planering. Nya obligatoriska regler avseende bostadsrättsföreningars ekonomiska redovisning inrättas också från 2026. Det bidrar ytterligare till att vi behöver fokusera mer på underhållsfrågor.

Mot denna bakgrund arbetar styrelsen med en utvecklad underhållsplan som kommer att innehålla mer träffsäkra estimat kring framtida underhållskostnader. Detta möjliggör att vi från och med budgetår 2027 kommer att kunna ta fram en utvecklad underhållsplan som sträcker sig över 10 - 15 år. En sådan kommer ge oss bättre kunskap om vad vi behöver prioritera såväl tekniskt som ekonomiskt på kort och lång sikt.

Styrelsen beslöt under 2025 att höja årsavgifterna från och med 1 januari 2026 med 10%. Av höjningen är det 5% som avser generella kostnadsökningar och 5% som avser ökade underhållskostnader. Sannolikt kommer årsavgifterna inför kommande år åtminstone indexregleras till generella kostnadsökningar för att undvika att finansiera löpande kostnader med eget kapital.

Underhåll

OVK

Som ett led i att få en fullt godkänd OVK (obligatorisk ventilationskontroll) har vi fortsatt att genomföra besiktningar och åtgärder på kvarvarande bostäder. Anledningen till att detta projekt fortfarande är aktivt är bland annat att ett antal bostadsrätter inte fullgjort sitt ansvar att åtgärda de fel som hittats vid besiktningarna. På grund av detta har föreningen beställt besiktningar och stöd för att åtgärda kvarvarande bostäder. Vår förhoppning är att en OVK ska bli godkänd i början av 2026.

Fukt- och vattenskador

Under året har olika entreprenörer anlåtts för att genomföra undersökningar och åtgärder till följd av ett antal fukt- och vattenskador. Antalet ärenden har medfört betydande kostnader för föreningen. Vi har även haft kostnader för att ersätta defekta värmeelement.

Stamspolning och lagning av rör

Under året har stamspolningar genomförts i samtliga hus. Vi har också filmat avloppsledningar, och åtgärdat vissa rör. Fler arbeten med avloppsledningar är att vänta under kommande år.

Fönsterrenovering

Renovering av fönster har genomförts för husen 07, 08, och 09. Detta är en del av den fönsterrenovering enligt plan som görs för alla hus, fördelat över flera år.

Radonmätning

Under 2025 genomfördes radonmätning i föreningen. Detta är något som görs ungefär vart tionde år och är lagreglerat. Mätningen genomfördes med dosor som placerades ut i slumpvist valda lägenheter i alla hus. Nu har denna mätning avslutats och resultaten skickats för analys. Resultaten kommer att förmedlas under 2026.

Park och trivsel

Föreningen har en plan för vård och underhåll av grönområden som styrelsen följer. Inhyrd entreprenör har hanterat grönskötsel och vinterväghållning. Samma entreprenör har också skött städning av trapphus, tvättstuga, och andra gemensamma utrymmen.

Taken har kontrollerats under vår och sommar för att hindra trutar att etablera sig. Detta arbete måste fortsätta för att minimera störningar i form av ljud, spillning, och attacker på boende. Aggressiva trutar är också till nackdel för den biologiska mångfalden i området.

Städdagar vår och höst har haft många deltagande och gott resultat. Boende har bland annat klippt grenar, rensat sly, och plockat skräp, städat grovsoprummet, städat bastun och föreningslokalen. Boende har också kunnat slänga skräp i containrar. Föreningen bjöd som vanligt på fika från bageri och mat från foodtruck vid båda städdagarna.

En vårloppis på föreningens innergårdar gick av stapeln i slutet av maj, med mycket god uppslutning bland både boende och utomstående. Cirka 40 boende medverkade som säljare på loppisen. Detta år fick vi även med oss flera andra bostadsrättsföreningar i närheten, en lyckad samkörning som vi hoppas kan fortsätta kommande loppisdagar!

Våra gemensamma utrymmen har fräschats upp. Grovsoprummet har fått kärll för metallåtervinning. En stor uppfräschning av hobbyrummet gjordes. Bland annat rensades det på kvarglömda saker och städades ordentligt. Fönsterrutorna, som tidigare varit igenmålade är numera renskrapade och bjuder på en ljus och fräsch lokal.

Föreningens trädgårdsgrupp har under året haft tre planeringsmöten och fyra arbetsträffar för att ta hand om lövkomposten, gå igenom förrådet med trädgårdsredskap, och bygga insektshotell. Under vårens städdag byggdes en rishäck för att ta till vara sly och gynna biologisk mångfald. Trädgårdsgruppen har en Facebooksida, med för närvarande 54 medlemmar.

Föreningens Facebook-grupp har varit flitigt använd av medlemmarna. Dels för grannsamverkan, dels för att komma i kontakt med varandra i andra frågor, bland annat köpa och sälja saker, låna verktyg, eller utbyta tips. Gruppen är inte föreningens officiella informationskanal. Däremot är den en bra kanal för sammanhållning och trivsel. I nuläget har gruppen 471 medlemmar (förra året ca 455).

Våra fyra gästlägenheter har haft en beläggning på cirka 74% (61% förra året). Föreningslokalen har varit bokad vid 136 tillfällen, detta inkluderar styrelsemöten (137 förra året). Bastun har varit bokad vid 950 tillfällen (738 förra året, de bokningsbara passen är tre timmar).

Föreningen har avtal med ett säkerhetsföretag för att hantera störningar, mestadels kvällar och helger. Antalet ärenden har varit lågt.

Information

Föreningens primära kanal för information till boende är webbplatsen. Under året har arbete pågått med ny funktionalitet, vilket kommer resultera i en till stora delar ny webbplats som lanseras under 2026.

Mer specifik information till boende vid olika åtgärder aviseras genom anslag i portarna, och ibland genom utdelning till brevinkasten.

Alla nya medlemmar får särskild information utskickad i samband med att de tillträder, och de som ska flytta ut får motsvarande information om vad som är bra att tänka på då. Informationsbladen finns förstås också tillgängliga för alla befintliga medlemmar.

Avslutning

Styrelsen vill tacka expeditionspersonal, fastighetsskötare, ekonomiska förvaltare, avgifts- och hyreshandläggare, entreprenörer, medlemmar och hyresgäster för det gångna året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 617 st. Tillkommande medlemmar under året var 68 och avgående medlemmar under året var 69. Vid räkenskapsårets slut fanns det 616 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 67 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	27 401 988	26 073 447	21 336 670	18 809 905
Resultat efter fin. poster	30 806	-3 913 734	-5 329 952	-3 663 381
Soliditet (%)	24	24	24	28
Yttre fond	13 064 209	12 080 908	11 392 923	9 377 803
Taxeringsvärde	773 946 000	742 892 000	742 892 000	742 892 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 043	1 026	821	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,7	85	83	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 034	2 008	2 008	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 794	1 742	1 742	-
Sparande / kvm totalyta, kr	222	103	-8	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	23	-	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	220	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	64	-	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	307	288	292	-
Räntekänslighet (%)	1,95	2	2	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	445 116	-	-	445 116
Upplåtelseavgifter	43 215 137	-	-	43 215 137
Fond, yttre underhåll	12 080 908	97 301	886 301	13 064 209
Balanserat resultat	-35 810 485	-4 011 035	-886 301	-40 707 520
Årets resultat	-3 913 734	3 913 734	30 806	30 806
Eget kapital	16 016 942	0	30 806	16 047 748

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-39 821 520
Årets resultat	30 806
Totalt	-39 790 714

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Avsättning till fond för yttre underhåll	-886 000
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	2 596 431
Balanseras i ny räkning	-38 080 283

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	27 401 988	26 685 157
Övriga rörelseintäkter	3	192 397	115 529
Summa rörelseintäkter		27 594 385	26 800 686
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-22 501 328	-25 155 628
Övriga externa kostnader	9	-971 491	-1 020 099
Personalkostnader	10	-632 517	-595 304
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 313 228	-2 313 236
Summa rörelsekostnader		-26 418 564	-29 084 266
RÖRELSERESULTAT		1 175 821	-2 283 580
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		29 818	186 855
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 174 832	-1 817 009
Summa finansiella poster		-1 145 015	-1 630 154
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		30 806	-3 913 734
ÅRETS RESULTAT		30 806	-3 913 734

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	48 191 598	50 298 438
Maskiner och inventarier	13	96 117	302 505
Summa materiella anläggningstillgångar		48 287 714	50 600 942
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		48 287 714	50 600 942
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		520 792	622 900
Övriga fordringar	14	6 894 568	1 650 061
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 735 229	1 220 940
Summa kortfristiga fordringar		9 150 588	3 493 901
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 522 440	11 429 729
Summa kassa och bank		8 522 440	11 429 729
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		17 673 028	14 923 630
SUMMA TILLGÅNGAR		65 960 743	65 524 573

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		43 660 253	43 660 253
Fond för yttre underhåll		12 178 209	12 080 908
Summa bundet eget kapital		55 838 462	55 741 161
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-39 821 520	-35 810 485
Årets resultat		30 806	-3 913 734
Summa fritt eget kapital		-39 790 714	-39 724 219
SUMMA EGET KAPITAL		16 047 748	16 016 942
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	44 533 490	44 533 490
Leverantörsskulder		1 371 680	1 496 959
Skatteskulder		105 035	92 707
Övriga kortfristiga skulder		10 421	24 381
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	3 892 369	3 360 094
Summa kortfristiga skulder		49 912 995	49 507 631
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 960 743	65 524 573

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 175 821	-2 283 580
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 313 228	2 313 236
	3 489 049	29 656
Erhållen ränta	29 817	186 855
Erlagd ränta	-1 197 856	-1 838 003
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 321 009	-1 621 492
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-409 686	-676 356
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	428 388	-368 023
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 339 711	-2 665 871
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	4 120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	4 120 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 339 711	1 454 129
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	13 056 174	11 602 045
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	15 395 885	13 056 174

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tele är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %
Installationer	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	22 632 616	22 557 735
Årsavgifter lokaler	196 740	196 740
Hysesintäkter bostäder	785 533	821 830
Hysesintäkter lokaler	2 084 495	2 036 541
Hysesintäkter garage	354 850	473 531
Hysesintäkter p-plats	43 006	0
Hysesintäkter övr objekt	0	43 084
Deb. fastighetsskatt	46 308	45 974
Hyror carport	67 500	0
Hyes-/avgiftsbortfall	0	-83 963
Hyes-/avgiftsbortfall garage	0	-18 025
Gemensamhetslokal	36 000	15 600
Övernattnings-/gästlägenhet	459 600	244 350
Påminnelseavgift	10 560	0
Dröjsmålsränta	1 057	0
Pantsättningsavgift	80 556	47 742
Överlåtelseavgift	82 320	68 304
Administrativ avgift	17 052	0
Andrahandsuthyrning	140 656	229 200
Vidarefakturerade kostnader	363 138	6 509
Öres- och kronutjämning	1	5
Summa	27 401 988	26 685 157

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Extra statligt stöd	0	42 312
Övriga erhållna bidrag	126 936	0
Övriga intäkter	65 461	65 357
Återbäring försäkringsbolag	0	7 860
Summa	192 397	115 529

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	1 990 001	2 432 809
Fastighetsskötsel utöver avtal	48 554	170 611
Fastighetsskötsel gård enl avtal	406 881	572 693
Larm och bevakning	13 988	0
Städning enligt avtal	728 496	650 254
Besiktningar	46 846	625
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	422 022
Brandskydd	35 431	0
Bevakning	15 312	35 933
Myndighetstillsyn	7 220	0
Gårdkostnader	1 229	0
Gemensamma utrymmen	68 550	0
Sophantering	14 688	0
Snöröjning/sandning	248 710	329 178
Serviceavtal	80 012	166 513
Serviceavtal, hissar	8 724	17 724
Förbrukningsmaterial	229 344	10 107
Summa	3 943 986	4 808 469

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	182 786	227 655
Installationer	0	5 341
Hyseslägenheter	3 861	0
Bostadsrättslägenheter	0	169 353
Tvättstuga	47 039	37 210
Trapphus/port/entr	115 405	1 558
Dörrar och lås/porttele	31 812	49 389
Bastu/pool	2 048	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	749
VVS	410 156	21 556
Värmeanläggning/undercentral	71 653	15 376
Ventilation	5 220	1 209 121
Elinstallationer	60 945	18 220
Tak	120 000	0
Fönster	0	461 820
Mark/gård/utemiljö	15 618	0
Garage/parkering	90 844	60 444
Vattenskada	666 741	81 368
Skador/klotter/skadegörelse	347 975	96 980
Summa	2 172 102	2 456 141

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	356 332	2 892 836
Installationer	0	29 359
Dörrar och lås	0	17 998
VVS	725 723	70 135
Ventilation	0	37 481
Fönster	1 514 376	1 156 250
Summa	2 596 431	4 204 059

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	567 402	481 736
Uppvärmning	5 466 153	5 501 007
Vatten	1 590 353	1 369 369
Sophämtning/renhållning	411 927	326 241
Grovsopor	155 447	254 870
Summa	8 191 282	7 933 222

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	280 301	272 665
Skadedjursförsäkring	192 505	0
Självrisk	0	10 000
Markhyra/välgavgift/avgälder	346	0
Tomträttsavgäld	3 668 349	3 726 900
Kabel-TV	84 921	742 171
Bredband	332 061	0
Fastighetsskatt	1 039 044	1 002 000
Summa	5 597 527	5 753 736

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	120 689	14 108
Inkassokostnader	33 113	7 190
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	12 314	0
Revisionsarvoden extern revisor	65 798	66 750
Styrelseomkostnader	5 405	2 947
Fritids och trivselkostnader	33 931	33 506
Föreningskostnader	22 975	8 875
Förvaltningsarvode enl avtal	534 935	470 033
Pantsättningskostnad	0	144 324
Övriga förvaltningsarvoden	0	818
Korttidsinventarier	0	47 599
Administration	137 900	146 836
Konsultkostnader	3 943	64 063
Vidarefakturerade kostnader	488	0
Bostadsrätterna Sverige	0	14 410
Övriga externa kostnader	0	-1 360
Summa	971 491	1 020 099

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	469 860	438 000
Revisionsarvoden internrevisor	11 460	0
Löner till tjänstemän	0	10 500
Arbetsgivaravgifter	151 197	144 218
Summa	632 517	592 718

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 162 086	1 812 967
Dröjsmålsränta	12 708	4 175
Kostnadsränta skatter och avgifter	38	-133
Summa	1 174 832	1 817 009

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	105 341 990	105 341 990
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	105 341 990	105 341 990
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-55 043 552	-52 936 712
Årets avskrivning	-2 106 840	-2 106 840
Utgående ackumulerad avskrivning	-57 150 392	-55 043 552
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	48 191 598	50 298 438
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	344 613 000	296 076 000
Taxeringsvärde mark	429 333 000	446 816 000
Summa	773 946 000	742 892 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 576 879	2 576 880
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 576 879	2 576 879
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 274 374	-2 067 979
Årets avskrivning	-206 388	-206 395
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 480 762	-2 274 374
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	96 117	302 505

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	17 076	16 843
Övriga kortfristiga fordringar	4 046	4 046
Avräkning övrigt	0	2 727
Transaktionskonto	5 815 663	1 626 445
Borgo räntekonto	1 057 782	0
Summa	6 894 568	1 650 061

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	142 439	1 220 940
Förutbet försäkr premier	95 434	0
Förutbet kabel-TV	14 303	0
Förutbet tomträttsavgäld	931 725	0
Förutbet bredband	55 728	0
Upplupna intäkter	495 600	0
Summa	1 735 229	1 220 940

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2026-03-28	2,16 %	10 000 000	10 000 000
SEB	2026-03-28	2,16 %	8 061 000	8 061 000
SEB	2026-03-28	2,16 %	3 074 900	3 074 900
SEB	2026-03-28	2,16 %	4 800 165	4 800 165
SEB	2026-03-28	2,16 %	8 887 425	8 887 425
SEB	2026-03-28	2,16 %	8 000 000	8 000 000
SEB	2026-03-28	2,16 %	1 710 000	1 710 000
Summa			44 533 490	44 533 490
Varav kortfristig del			44 533 490	44 533 490

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 533 490 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	-8 247	0
Uppl kostn el	59 943	68 060
Uppl kostnad Värme	897 503	741 434
Uppl kostn räntor	40 080	63 104
Uppl kostn vatten	199 845	173 392
Uppl kostnad Sophämtning	82 681	89 402
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	2
Förutbet hyror/avgifter	2 545 668	2 146 097
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	500	500
Förskottsaviserade avg/hyror	10 396	10 396
Övriga uppl kostn och förutb int	0	7 707
Beräkn arvode revision	64 000	60 000
Summa	3 892 369	3 360 094

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	79 940 000	79 940 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsårets slut har föreningen bundit om samtliga lån.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-09.

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

Dan Nilsson
Kassör

Hanna Petersson
Styrelseledamot

Hugo Bjelksjö
Ordförande

Johan Faxér
Sekreterare

Linda Ekman
Styrelseledamot

Linnea Eklund
Styrelseledamot

Måns Widenborg
Styrelseledamot

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

Lekmannarevisor Brf Tele
Astrid Nilsson Lewis
Revisor

Kerstin Hedberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.04.2026 17:42

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 09.04.2026 13:45

DOCUMENT ID:

H1b0_WMS3-I

ENVELOPE ID:

Syxp_-zH2Zg-H1b0_WMS3-I

DOCUMENT NAME:

Brf Tele, 702002-3144 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
22 pages

SHA-512:

9b92ba9b3e78069028e55fe17d55a0272cfa6f17ad32c8
21e822b38054cb37c4ef83de554cb919e1ba2c485d799c
f0050b651c2ee2ac01cfdd6fdb2299c05e3f

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DAN NILSSON nilsdan@gmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 13:50 09.04.2026 13:47	eID Low	Swedish BankID IP: 89.255.243.37
2. LINDA EKMAN linda.ekman@brftele.se	 Signed Authenticated	09.04.2026 14:06 09.04.2026 14:06	eID Low	Swedish BankID IP: 193.234.233.201
3. HUGO BJELKSJÖ hugo.bjelksjo@brftele.se	 Signed Authenticated	09.04.2026 14:07 09.04.2026 14:02	eID Low	Swedish BankID IP: 89.255.246.211
4. Johan Olov Faxér johan.faxer@brftele.se	 Signed Authenticated	09.04.2026 14:07 09.04.2026 14:03	eID Low	Swedish BankID IP: 194.68.56.33
5. MÅNS WIDENBORG widenborg1@hotmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 14:08 09.04.2026 14:08	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.76.109
6. MÄRTA HANNA CECILIA PETERSSON hanna.petersson@brftele.se	 Signed Authenticated	09.04.2026 15:03 09.04.2026 14:19	eID Low	Swedish BankID IP: 185.153.213.172
7. LINNEA KRISTINA EKLUND linnea.eklund@brftele.se	 Signed Authenticated	09.04.2026 15:28 09.04.2026 15:27	eID Low	Swedish BankID IP: 2.249.12.31
8. Kerstin Elisabeth Hedberg kerstin.hedberg@finnhammars.se	 Signed Authenticated	09.04.2026 15:34 09.04.2026 15:31	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.43.114
9. Astrid Suzanne Ingrid Nilsson Lewis astridnilsson9@gmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 17:42 09.04.2026 17:41	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.208.81

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

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
-----------	---------	-----------------	--------	---------

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed