

Årsredovisning
för
Brf Föreläsningen 8
702000-6982

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Brf Föreläsningen 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag och är en s.k. äkta förening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Utöver föreningens tolv lägenheter, finns även tre garage och sju parkeringsplatser för uthyrning i första hand till medlemmarna, i andra hand till externa hyrestagare

Föreningen registrerades 1942-09-23. En förenklad ekonomisk plan samt stadgar registrerades 1993-01-28 hos Bolagsverket. Föreningen är registrerad för A-skatt.

Föreningens fastighet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Föreläsningen 8 i Hammarbyhöjden som består enligt taxeringsuppgifter av 504 kvm bostadsyta samt 43 kvm lokaler. Adressen till fastigheten är Falköpingsvägen 5-7, 121 39 Johanneshov. Föreningen innehar marken med tomträtt. Avtalet med tomträtt kan sägas upp 2039-07-01. Omförhandling kan ske tidigast 2029-07-01. Föreningen har ingen del i någon samfällighet.

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Trygg hansa. I försäkringen ingår bl a fastighetsägaransvarsförsäkring, brand- och vattenskadeförsäkring, allriskförsäkring, styrelseansvarsförsäkring, skadeståndsgaranti, förmögenhetsbrottsförsäkring, skadedjur- och ohyräsförsäkring, samt olycksfallsförsäkring för boende och besökare till boende.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har under räkenskapsåret 2025 varit:

Ordinarie
Hanna Engström Ordförande
Anna Westin Kassör
Filip Baudone Sekreterare

Suppleant:

Ludvig Holmqvist

Revisorer

Ordinarie:
Christofer Garofalo
Edvard Sköld Ringborg

Suppleant:

Jordi Vives

Valberedning

Lisa Lind

Fredrik Letterstål

Firmateckning:

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Föreningsfrågor**Medlemmar och lägenhetsöverlåtelser**

Antalet medlemmar var den 31 december 2025, 12 st. fördelat på 12 lägenheter och röster. Antalet medlemmar vid periodens början var 12 st. Under året har det skett tre lägenhetsöverlåtelser.

Händelser under året

Ordinarie årsstämma hölls 2025-05-26. I stämman deltog 7 röstberättigade (en röst per lägenhet). Stämman beslöt att med godkännande lägga årsredovisningen och revisionsberättelsen till handlingarna, att fastställa de i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningar samt bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för 2024 års förvaltning. Vid stämman beslutades att styrelsens arvode skulle justeras till 15 000 kr per år samt att styrelsen själv avgör hur summan ska fördelas mellan ledamöterna.

Föreningen har genomfört stambyte under våren 2025. Avloppsstammar har bytts uppåt i hela fastigheten och stammarna i källaren har relineats. Varmvattenledningar har bytts ut helt och hållet.

Kallvattenledningar har bytts uppåt men inte i källaren då de inte var lika gamla som varmvattenledningarna. Värmestammar som går upp i badrummen har bytts. Badrummen har helrenoverats. För att finansiera stambytet har föreningen tagit ett nytt lån om 4,5 miljoner kr hos Handelsbanken. Föreningen hade sedan tidigare en belåning på ca 1,4 miljoner kr. Den totala belåningen består av fyra delar och har följande bindningstider och räntor;

- 1 - 1 500 000 kr, bindningstid 4 år till 31 mars 2029, ränta 3,6 procent
- 2 - 1 500 000 kr, bindningstid 3 år till 30 april 2028, ränta 3,09 procent
- 3 - 1 500 000 kr, bindningstid 4 år till den 30 juni 2029, ränta 3,09 procent
- 4 - ca 1 400 000 kr, bindningstid 2 år till den 31 mars 2027, ränta 3,30 procent.

Entreprenaden har godkänts efter slutbesiktning och föreningen hade ett visst överskott av lånet kvar efter att stambytet var klart. Kostnaderna för stambytet utgörs av fast pris entreprenad, mindre ÄTA, besiktning, konsult samt nytt pantbrev.

Månadsavgifterna höjdes med 10 procent den 1 juli 2025 för att täcka ökade räntekostnader i samband med att de nya lånen tagits samt för att stärka kassan. Ytterligare en höjning av avgifterna om 5 procent gjordes vid årsskiftet 2025/2026 för att föreningen ska kunna amortera 1-2 procent per år. Målet är att kunna amortera enligt plan men kan justeras beroende på nödvändigt underhåll i övrigt.

För att ytterligare stärka föreningens ekonomi så har förvaring av cyklar flyttats från ett av garagen in i källaren. Föreningen har anlitat en snickare för att ta ner den gamla cykelförvaringen samt för att sätta upp nya cykelhängare i källaren. Garaget har hyrts ut till en extern sedan mitten av november 2025 för 2 900 kr ink moms per månad.

Hyra för parkering höjdes vid årsskiftet 2025/26 så att den är lika för medlemmar och externa (1 000 kr ink moms per månad). Den 1 juli 2025 höjdes hyra för garagen till 1 500 kr ink moms per månad för medlemmar.

Föreningen har gjort visst mindre underhåll rörande el.

I mitten av november 2025 upptäcktes en fuktskada i källaren vid gaveln av huset. En skadebesiktning har gjorts av Polygon. Skadan beror på fukt utifrån. En avfuktare köptes in med anledning av detta. Skadan har inte åtgärdats under 2025 då föreningen behövde göra ytterligare undersökningar/besiktning. Föreningen har tagit hjälp av en konsult för att veta vilka åtgärder som ska vidtas. Mindre ingripande åtgärder kommer att vidtas i första hand för att se om det hjälper (bättre skydd på fasad samt se till att marken lutar bort från huset). Kostnader för detta kommer dock att belasta år 2026.

Styrelsen har haft fyra protokollförda sammanträden under år 2025. Flertalet avstämmningar m.m. har dock skett löpande i samband med stambytet.

Taxeringsvärdet

År 2025 var taxeringsvärdet för fastigheten 11 912 000 kr (beslutsår 2025).

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen samt upprättande av årsredovisning har under året gjorts av PKR Ekonomikonsult AB.

Upplysning vid förlust

Årests förlust beror på planerat underhåll.

Avgifterna har höjts med 5 procent vid årshiftet 2025/2026.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning(tkr)	672	506	429	429	428
Resultat efter finansiella poster(tkr)	-4	-189	-50	27	13
Soliditet (%)	-16,8	-114,0	-76,0	-55,5	-58,5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 132	849	793	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 830	2 610	2 614	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 753	2 833	2 837	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	76	16	-37	0	0
Räntekänslighet (%)	10,4	3,3	3,6	4,1	4,1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	374	373	347	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	84,3	84,0	91,7	93,2	92,8

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	60 590	624 844	-1 385 977	-188 888	-889 431
Årets resultat				-4 341	-4 341
Belopp vid årets utgång	60 590	624 844	-1 385 977	-193 229	-893 772

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 427 731
årets förlust	-4 341
	-1 432 072

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	0
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-1 432 072
	-1 432 072

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

Brf Föreläsningen 8
Org.nr 702000-6982

5 (12)

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	671 971	505 623
Övriga rörelseintäkter		4 373	3 581
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		676 344	509 204
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4	-428 455	-579 147
Övriga externa kostnader	5	-54 484	-51 337
Personalkostnader		-19 713	-2 996
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-45 739	-16 168
Summa rörelsekostnader		-548 391	-649 648
Rörelseresultat		127 953	-140 444
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		461	1 099
Räntekostnader och liknande resultatposter		-132 755	-49 543
Summa finansiella poster		-132 294	-48 444
Resultat efter finansiella poster		-4 341	-188 888
Resultat före skatt		-4 341	-188 888
Årets resultat		-4 341	-188 888

Brf Föreläsningen 8
Org.nr 702000-6982

6 (12)

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	4 417 838	26 888
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	170 260	183 441
Summa materiella anläggningstillgångar		4 588 098	210 329

Summa anläggningstillgångar

4 588 098

210 329

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		141 080	131 666
Övriga fordringar		61 481	70 744
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 777	51 773
Summa kortfristiga fordringar		255 338	254 183

Kassa och bank

Kassa och bank		476 384	315 880
Summa kassa och bank		476 384	315 880
Summa omsättningstillgångar		731 722	570 063

SUMMA TILLGÅNGAR

5 319 820

780 392

Brf Föreläsningen 8
Org.nr 702000-6982

7 (12)

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

60 590

60 590

Förlagsinsatser

477 710

624 844

Summa bundet eget kapital

538 300

685 434

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 427 731

-1 385 976

Årets resultat

-4 341

-188 888

Summa fritt eget kapital

-1 432 072

-1 574 864

Summa eget kapital

-893 772

-889 430

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

5 923 756

0

Summa långfristiga skulder

5 923 756

0

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

0

1 427 756

Leverantörsskulder

30 534

25 007

Skatteskulder

22 238

21 400

Övriga skulder

10 076

3 550

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

226 988

192 109

Summa kortfristiga skulder

289 836

1 669 822

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

5 319 820

780 392

Brf Föreläsningen 8
Org.nr 702000-6982

8 (12)

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-4 341	-188 888
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	45 739	16 168
Betald skatt	9 263	25 775

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

50 661 -146 945

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-9 414	-34 268
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 004	-3 083
Förändring av leverantörsskulder	5 527	6 573
Förändring av kortfristiga skulder	42 242	42 794

Kassaflöde från den löpande verksamheten

88 012 -134 929

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-4 423 508	0
--	------------	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-4 423 508 0

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	4 500 000	0
Amortering av lån	-4 000	-2 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

4 496 000 -2 000

Årets kassaflöde

160 504 -136 929

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	315 880	452 809
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

476 384 315 880

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgångar	%
Materiella anläggningstillgångar	
-Byggnader	1,5
-Byggnadsinventarier	5

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning(tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster(tkr)

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

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

Sparande per kvm (kr/kvm)

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

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

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

Brf Föreläsningen 8
Org.nr 702000-6982

10 (12)

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	-543 558	-401 035
Hysesintäkter p-platser	-52 641	-48 967
Hysesintäkter garage	-48 944	-28 800
Bredband	-26 818	-26 818
	-671 961	-505 620

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Uppvärmning	128 177	136 243
El	38 747	32 994
Vatten och avlopp	37 650	34 721
Sophämtning	15 041	29 338
Bredband	27 016	24 585
Tomträttsavgift	85 300	85 300
Försäkring	26 223	25 174
Förbrukningsmaterial	5 214	0
Fastighetsskatt	26 223	21 400
	389 591	389 755

Not 4 Reparationer och underhåll

	2025	2024
Reparation o underhåll	42 850	189 392
	42 850	189 392

Not 5 Administrativa kostnader

	2025	2024
Postbefordran	440	0
Redovisningstjänster	25 906	25 332
Bankkostnader	3 528	2 705
Konsultarvoden	23 750	22 500
Övrigt	1 300	800
	54 924	51 337

Brf Föreläsningen 8
Org.nr 702000-6982

11 (12)

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	198 500	198 500
Inköp	4 423 508	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 622 008	198 500
Ingående avskrivningar	-171 612	-168 625
Årets avskrivningar	-32 558	-2 987
Utgående ackumulerade avskrivningar	-204 170	-171 612
Utgående redovisat värde	4 417 838	26 888

Not 7 Byggnadsinventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	432 099	432 099
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	432 099	432 099
Ingående avskrivningar	-248 658	-235 477
Årets avskrivningar	-13 181	-13 181
Utgående ackumulerade avskrivningar	-261 839	-248 658
Utgående redovisat värde	170 260	183 441

Not 8 Fastighetslån

	Ränta	Bundet	Ingående	Nya lån	Årets	Utgående
Låneinstitut	%	till	skuld		amortering	skuld
Stadshypotek	4,140		819 000		819 000	0
Stadshypotek	4,140		608 756		608 756	0
Stadshypotek	3,30	2027-03-30		1 423 756	0	1 423 756
Stadshypotek	3,60	2029-03-30		1 500 000	0	1 500 000
Stadshypotek	3,09	2028-04-30		1 500 000	0	1 500 000
Stadshypotek	3,09	2029-06-30		1 500 000	0	1 500 000
			1 427 756	5 923 756	1 427 756	5 923 756

Två av föreningens lån gjordes om till ett så amorteringen för året är endast 4 000 kr.

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	6 551 000	2 051 000
	6 551 000	2 051 000

Brf Föreläsningen 8
Org.nr 702000-6982

12 (12)

Årsredovisningen beslutades

26/05/2026

Johanneshov

Anna Westin

Anna Westin
Ledamot



Filip Baudone
Ledamot

Hanna Engström

Hanna Engström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats



Christoffer Garofalo
Förtroendevald revisor



Edvard Sköld Ringborg
Förtroendevald revisor