

Signed Document

via <https://min.ebox.nu>



Brf Hemmet 19 - Årsredovisning 2025

Signed text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: Brf Hemmet 19 - Årsredovisning 2025.pdf

Storlek: 324972 byte

Hashvärde SHA256:

6dd68ef15edfdb2d717e95e0a9713ed7cebbbf9cbb5afa45f7de046684fdd

The original file and all signatures are attached to this PDF.

To open the attachments, a dedicated PDF reader may be required.

Signed By 4:

MARTIN ASKLUND

Signed with BankID 2026-05-26 11:29 Ref: 019e639e-00a8-7c4f-ac83-7c26c004ba08

Tom Y Zhao

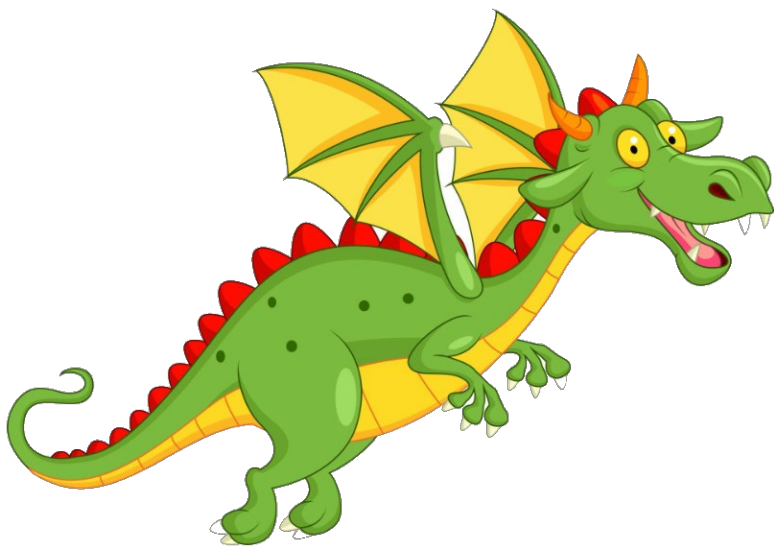
Signed with BankID 2026-05-25 09:59 Ref: 019e5e25-9810-71e3-9def-52c681dc8e08

Anders Bragé

Signed with BankID 2026-05-25 09:38 Ref: 019e5e12-4f3e-759b-9662-963d4f1e1a50

ANDERS STENING

Signed with BankID 2026-05-25 09:01 Ref: 019e5def-bcff-7c65-b5d4-13aca238b2ee



BRF HEMMET 19

769626-2034

Årsredovisning 2025

Styrelsen får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01 – 2025-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen registrerades 2013-04-10. Föreningens namn registrerades 2013-12-14. Ekonomisk plan registrerades 2014-02-12 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-11.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten STOCKHOLM HEMMET 19 i Stockholms kommun. Fastigheten innehas med äganderätt och ingår inte i någon samfällighet. Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 3 juni 2025

Ordinarie ledamöter:

Tom Zhao (Ordförande)

Anders Bragé

Anders Stening

Alain Coeckelberghs

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 3 juni 2025

Ordinarie ledamöter:

Tom Zhao (Ordförande)

Anders Bragé

Anders Stening

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av 2 styrelseledamöter i förening.

Revisor

Revisor har varit Martin Asklund.

Föreningens fastighet

Fastighetsbeteckning: STOCKHOLM HEMMET 19 i Stockholms kommun

Byggnaden färdigställdes för första gången 1938 och användes som biograf (Draken). Draken var vid invigning ett av Stockholms största filmpalats. Biografverksamheten pågick mellan 1938 – 1996.

Föreningens fastighet STOCKHOLM HEMMET 19 bilades via s.k. 3D-fastighetsbildning. Genom tillämpning av 3D-fastighetsbildning skulle volymer inom fastigheten STOCKHOLM HEMMET 7 (före detta Biografen Draken) separeras. Genom av styckning från STOCKHOLM HEMMET 7 bildades fastigheten STOCKHOLM HEMMET 19 under 2010.

Byggnaden tillhörande STOCKHOLM HEMMET 19 genomgick omfattande renovering mellan 2013 och 2014.

Fastigheten överläts till föreningen via ett aktieöverlåtelseavtal 2014-04-28.

Fastigheten har värdeår 2013 efter den omfattande ombyggnaden och renoveringen. Föreningen är därmed befriad från den kommunala fastighetsavgiften på 15 år och betalar denna avgift först från 2029.

Taxeringsvärde:	31 628 000 kr
varav byggnad:	16 828 000 kr
varav mark:	14 800 000 kr

Fastigheten inrymmer 16 bostadslägenheter och 2 mindre lokaler. 14st av bostadslägenheterna är upplåtna med bostadsrätt och övriga 2 med hyresrätt. Lokalerna är upplåtna med bostadsrätt.

Bostadslägenheterna har en uppvärmd bostadsyta på 486 kvm, och lokaler 20 kvm.

Fastigheten värms upp med fjärrvärme.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Föreningen hyr även ut en liten yta på taket för en Telia-mast.

Förvaltning och större leverantörsavtal

Ekonomisk förvaltning	jaxyz AB ¹
Bredband och IP-TV	Telia
Värme & Vatten & Sophämtning	Pelican
El	Fortum & Ellevio
Försäkring	Trygg Hansa
Städning	Sofia Fastighets AB

Byggrätter på taket

Vid bildandet av den nya fastigheten STOCKHOLM HEMMET 19 skapades också utrymme för påbyggnad med ytterligare en våning. Vid överlåtelsen av fastigheten till föreningen 2014 var byggrätt på taket med ytterligare en våning undantagen från försäljningen. Ägande av byggrätter har legat kvar hos byggherren som ägde och byggde om fastigheten.

Under 2023 har byggherren uttryckt avsikt att ansöka om ändring av detaljplanen och bygglov.

¹ Ekonomisk förvaltning hanteras av styrelseordförande Toms bolag, jaxyz AB, med lägre kostnader och bättre kostnadsuppföljningar. Detta informerades ut till samtliga medlemmar under 2024. Styrelsen har rutinen på plats för kontroll.

Under 2024 skickades in ansökan om ändring av detaljplanen och bygglov till stadens byggnadskontor men ansökan har fått avslag.

Underhållsplan samt storlek på avskrivningar

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Under ombyggnad av fastigheten 2013 gjordes en teknisk statusbesiktning. I rapporten framgår det tydligt samtliga tekniska komponenter i fastigheten och deras status samt åtgärdsbehov. Med detta dokument som grund har styrelsen följt upp underhållsbehov noga över tiden.

Det finns ingen hiss i fastigheten. Undercentralen och sophämtning hanteras av grannfastigheten. Därför har föreningen färre komponenter att underhålla jämförd med en ”normal” fastighet.

I budgetering avsätts en pott på ca. 40 000 kr till löpande underhåll varje år, som täcker mycket av underhållsbehov.

Fastighetens plåttak och frånluftsfläkt närmar sig dock slutet av sin livslängd. Just nu görs punktinsatser så att de klarar sig genom detta decennium. Föreningen hade en stor kassa som är avsedd för ändamålet. Men ränteökningar och höga inflationer under senare åren har komplicerat läget. Avgiftshöjningar kan bli aktuella under andra halvan av detta decennium.

Om man bortser stambyte (runt år 2065, och finansieras oftast med nya lån) återstår det bara fasadrenovering, som blir aktuellt runt 2045. Till detta ändamål behöver föreningen spara 43 kr/kvm/år från 2030.

Nedan är sammanställning av sparande till fasadrenovering, prognosticerade årliga underhåll samt avskrivningarna.

Sparande till fasadrenovering	ca. 43 kr/kvm/år från 2030
Årliga underhåll	ca. 87 kr/kvm/år
Avskrivningarna	ca. 333 kr/kvm/år

Till fasadrenovering är kostnaden beräknad utifrån ett årligt inflationsantagande om 2%.

Avskrivningar baseras på bokföringsmässigt totalt anskaffningsbelopp, och tar inte hänsyn till att inreunderhåll hanteras av medlemmar, att byggarens vinst ingår i anskaffningskostnaden, och att över tiden kostnadsförs en stor del av underhållet/reparationerna årligen och därmed bärs av den ordinarie avgiften. Dessutom tar linjär avskrivning inte heller hänsyn till inflationer.

Genomförda reparationer och underhåll

2019	Reparation av entrédörr
2020	Reparation av torktumlare
2021	Reparation och underhåll av takfot
2022	Förstärkning av entrédörr med bättre brytskydd Värmeväxlarbyte i undercentralen
2023	Börja byta till LED-ljuskällor till plafondlampor, ska fortsätta under 2024. Reparation av tvättmaskin, tillsyn av tvättstugan Reparation av portlås
2024	Samtliga ljuskällor till plafondlampor är utbytta till LED-typer.

Reparation av portlås
Optimering av undercentralen.
Reparation av tvättmaskinen.
En toppmatad tvättmaskin har införskaffats för att förbättra kapaciteten.
Lysrör ska börjat bytas till LED-lysrör, och arbetet ska fortsätta under 2025.

2025 Fortsatt byte till LED-lysrör, och arbetet ska fortsätta under 2026
Utgående temperatur från undercentralen har justerats något uppåt.

Medlemsinformation

Under räkenskapsåret har det skett 2 (3) överlåtelse.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Styrelsen har haft 5st protokollförda styrelsemöten under räkenskapsåret.
- Styrelsen höjde årsavgiften med 10% per 1 januari 2025, inför 2026 var årsavgiften oförändrad.
- Föreningen har justerat utgående temperatur något uppåt från undercentralen med hjälp av energikonstulanten.
- Föreningen har fortsatt byta ut lysrör till LED-typer och ska fortsätta under 2026.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

- Inga

Upplysning vid förlust

Sedan 2022 försämrades geopolitiska läget i världen och styrräntan höjdes från 0% till 4%. Under 2024 drabbas föreningen av påtagliga högre räntekostnader, vilket ledde till stora underskott. Styrräntan sänktes till 1,75 % under september 2025, vilket indikerar den värsta toppen (för denna gång) är bakom oss.

Styrelsen hade skurit ner på många kostnadsposter, vars fulla effekt märktes under 2025. Innan avskrivningen landade föreningen på ett litet överskott runt 28 000 kr.

Föreningen ska fortsätta hålla hårt i kostnader, tillsammans med lägre räntekostnader kan verksamheten spara ihop den stora förlusten från 2024 under några års tid.

Föreningens redovisade underskott är inklusive avskrivningar. Avskrivningarna är endast en bokföringspost och påverkar inte likviditeten. Som tidigare beskrivet avspelar avskrivningar inte hela sanningen om föreningens underhållsbehov.

Föreningen innehar även två hyresrätter som i framtiden kan upplåtas med bostadsrätt. I sådant tillförs ett stort kapitalöverskott.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	755	706	605	563
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-124	-361	-124	-166
Soliditet (%)	78,25	78,21	78,30	78,17

Soliditet definieras som justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Nyckeltal enligt BFNAR 2023:1

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt

	2025	2024	2023
Årsavgift (inkl. bredband och IP-TV)	539 592	489 612 kr	401 654 kr
Yta (endast bostadsrätt)	458 kvm	458 kvm	458 kvm
Årsavgift per kvm upplåten med BR	1 178 kr/kvm	1 069 kr/kvm	877 kr/kvm

Skuldsättning per kvm och skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt

	Per 31/12 2024	Per 31/12 2024	Per 31/12 2023
Skulder	9 471 000 kr	9 471 000 kr	9 471 000 kr
Yta (inkl. hyresrätter)	506 kvm	506 kvm	506 kvm
Skuldsättning per kvm	18 717 kr/kvm	18 717 kr/kvm	18 717 kr/kvm
Yta (enbart bostadsrätt)	458 kvm	458 kvm	458 kvm
Skuldsättning per kvm upplåten med BR	20 679 kr/kvm	20 679 kr/kvm	20 679 kr/kvm

Sparande per kvm totalyta

	2025	2024	2023
Justerat resultat	28 114 kr	-198 500 kr	22 695 kr
Totalyta	506 kvm	506 kvm	506 kvm
Sparande per kvm totalyta	56 kr/kvm	-392 kr/kvm	45 kr/kvm

Justerat resultat beräknas enligt: årets resultat + årets avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet

	per 31 dec 2025	per 31 dec 2024	per 31 dec 2023
Skulder	9 471 000 kr	9 471 000 kr	9 471 000 kr
Årsavgift (inkl. bredband och IP-TV)	539 592 kr	489 612 kr	401 654 kr
Räntekänslighet	17,55 %	19,34 %	23,58 %

Energikostnad per kvadratmeter

	2025	2024	2023
Värme, el och vatten	226 230 kr	264 291 kr	264 898 kr
Totalyta	506 kvm	506 kvm	506 kvm
Energikostnad per kvadratmeter	447 kr/kvm	522 kr/kvm	524 kr/kvm

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

	2025	2024	2023
Årsavgift (inkl. bredband och IP-TV)	539 592 kr	489 612 kr	401 654 kr
Totala intäkter	754 633 kr	706 199 kr	610 234 kr
Andel	71,50 %	69,33 %	65,82 %

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	32 992 636	3 562 788	118 800	-1 511 352	-361 384	34 801 488
Disposition av föregående års- resultat				-361 384	361 384	0
Avsättning till fond			19 800	-19 800		0
Årets resultat					-124 495	-124 495
Belopp vid årets utgång	32 992 636	3 562 788	138 600	-1 892 536	-124 495	34 676 993

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 892 536
årets förlust	-124 495
	-2 017 031
behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	19 800
i ny räkning	-2 036 831
	-2 017 031

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

Resultaträkning

	Not	250101 – 251231	240101 – 241231
RESULTATRÄKNING	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	754 633	706 199
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.		754 633	706 199
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-382 294	-437 925
Övriga externa kostnader	4	-57 394	-79 975
Summa rörelsekostnader		-439 688	-517 900
Rörelseresultat före avskrivningar		314 945	188 299
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar		-152 609	-152 609
Rörelseresultat efter avskrivningar		162 336	35 690
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	1	10 897
Räntekostnader och liknande resultatposter		-286 832	-407 971
Summa finansiella poster		-286 831	-397 074
Resultat efter finansiella poster		-124 495	-361 384
Resultat före skatt		-124 495	-361 384
ÅRETS RESULTAT		-124 495	-361 384

Balansräkning

	Not	250101 – 251231	240101 – 241231
BALANSRÄKNING	1		
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Hyresrätter	6	4 050 000	4 050 000
Summa materiella anläggningstillgångar		4 050 000	4 050 000
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	39 745 715	39 898 324
Summa materiella anläggningstillgångar		39 745 715	39 898 324
Summa anläggningstillgångar		43 795 715	43 948 324
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	0
Övriga fordringar		17	16
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 771	44 781
Summa kortfristiga fordringar		44 788	44 797
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		474 933	505 088
Summa kassa och bank		474 933	505 088
Summa omsättningstillgångar		519 721	549 885
SUMMA TILLGÅNGAR		44 315 436	44 498 209

Balansräkning

	Not	250101 – 251231	240101 – 241231
BALANSRÄKNING	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 992 636	32 992 636
Upplåtelseavgifter		3 562 788	3 562 788
Fond för yttre underhåll		138 600	118 800
Summa bundet eget kapital		36 694 024	36 674 224
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 892 536	-1 511 352
Årets resultat		-124 495	-361 384
Summa fritt eget kapital		-2 017 031	-1 872 736
Summa eget kapital		34 676 993	34 801 488
Långfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		9 471 000	9 471 000
Leverantörsskulder		0	27 528
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		167 443	198 193
Summa kortfristiga skulder		9 638 443	9 696 721
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 315 436	44 498 209

Kassaflödesanalys

	Not	250101 – 251231	240101 – 241231
KASSAFLÖDESANALYS	1		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-124 495	-361 384
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		152 609	152 609
Kassaflöde från den löpande verksamheten före			
Förändring av rörelsekapital		28 114	-208 775
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	0
Förändring av kortfristiga fordringar		9	52 312
Förändring av leverantörsskulder		-27 528	-22 828
Förändring av kortfristiga skulder		-30 750	-26 708
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-58 269	2 776
Årets kassaflöde		-30 155	-205 999
Likvida medel vid årets början		505 088	711 087
Likvida medel vid årets slut		474 933	505 088

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens kompletterande råd BFNAR 2023:1.

Anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 167 år

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	462 528	420 684
Årsavgifter bostadsrättslokaler	21 120	19 200
Hysesintäkter bostäder	126 951	120 426
Hysesintäkt Teliamast	85 852	84 500
Bredband & IP-TV	55 944	55 944
Överlåtelse- och pantavgifter	2 238	5 445
	754 633	706 199

I årsavgiften ingår alla föreningens löpande kostnader förutom bredband och IP-TV som debiteras därutöver.

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
Taxebundna kostnader		
El	38 077	36 106
Fjärrvärme	126 452	157 449
Vatten	61 700	70 736
Sophämtning	32 254	29 481
Administrativ avgift	5 000	3 750
Delsumma:	263 483	297 522
Fastighetsförsäkring	27 451	26 483
Bredband & IP-TV	55 944	55 944
Städning	18 000	18 000
Inköp material och varor	1 844	4 663
Service och optimering	3 750	10 275
Övr. underhåll och reparationer	6 634	16 862
Tvättstugan	1 688	8 176
Reparation i hyresrätt	3 500	0
	382 294	437 925

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning		
Redovisningsprogram (Fortnox)	1 185	2 523
Redovisningstjänster	25 000	41 857
Banktjänster	1 400	2 950
	27 585	47 330
Övriga administrativa kostnader		
IT-tjänster	3 800	7 167
Telefonväxel	1 493	1 468
Övriga förvaltningskostnader	1 517	2 793
	6 810	11 428
Arvoden och styrelsekostnader		
Arvoden styrelsen och revisorn	17 501	15 591
Sociala kostnader arvoden	5 498	4 076
Övriga styrelsekostnader	0	1 550
	22 999	21 217
	57 394	79 975

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

300 000 kr sattes in i ett fasträntekonto i slutet av 2023 för 1 år och genererade en ränteintäkt på 10 828 kr. Övriga ränteintäkter är från skattekontot.

Not 6 Hyresrätter

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 050 000	4 050 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 050 000	4 050 000
Utgående redovisat värde	4 050 000	4 050 000

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 526 135	41 526 135
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 526 135	41 526 135
Ingående avskrivningar	-1 627 811	-1 475 202
Årets avskrivningar	-152 609	-152 609
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 780 420	-1 627 811
Utgående redovisat värde	39 745 715	39 898 324

Not 8 Skulder som avser flera poster

Föreningens fastighetslån om 9 471 000 kronor redovisas som kortfristiga skulder i balansräkningen.

Enligt gällande norm ska lån som har omsättningsdag inom ett år från bokslutsdagen klassificeras som kortfristig skuld fast lånen i verkligheten ska förlängas. Detta synsätt påverkar vissa nyckeltal negativt.

Till sin karaktär är finansieringen långfristig och lånen kommer förlängas vid förfallodagen.

Kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder till kreditinstitut	9 471 000	9 471 000
	9 471 000	9 471 000

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lånen.

Långgivare	Räntesats	Datum för ränteändring	Lånebelopp 251231	Lånebelopp 241231
Swedbank	2,52%	2026-01-28	3 157 000	3 157 000
Swedbank	2,52%	2026-01-28	3 157 000	3 157 000
Swedbank	2,52%	2026-01-28	3 157 000	3 157 000
			9 471 000	9 471 000

Räntesatser per ränteändringsdatum under 2024 - 2026:

2024-01-25: 4,91 %	2025-01-25: 3,22 %	2026-01-28: 2,52 %
2024-04-25: 4,71 %	2025-04-28: 3,22 %	2026-04-28: 2,56 %
2024-07-25: 4,46 %	2025-07-28: 3,12 %	2026-07-28: 2,65 %
2024-10-25: 3,73 %	2025-10-28: 2,69 %	

Not 10 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	2025-12-31	2024-12-31
	12 460 000	12 460 000
	12 460 000	12 460 000

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Årsredovisningen är daterade den 24 maj 2026.

Stockholm

Signeras digitalt _____

Anders Bragée

Signeras digitalt _____

Anders Stening

Signeras digitalt _____

Tom Zhao

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 maj 2026

Signeras digitalt _____

Martin Asklund

Revisor