

Årsredovisning
för
Brf Telefoncentralen
769637-0340

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Brf Telefoncentralen 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).

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Telefonfabriken 7 i Stockholms kommun, med uppförda byggnader i fyra våningar med 157 lägenheter och sju lokaler. Byggnaderna är uppförda år 2022. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening

Fastighetens adresser är LM Ericssons väg 10A-F, 10H, 10J, 18-24, Ture Wennerholm Torg 1, Telefonplan 2-6.

Lägenhetsfördelning

1 rok 1,5 rok 2 rok 3 rok 4 rok 5 rok

3 9 85 15 44 1

Dessutom tillkommer:

Lokaler Garageplatser MC-platser

7 65 2

Av garageplatserna finns 22 platser med möjlighet till laddning av elbil.

Total tomtarea: 6 166 kvm
Total bostadsarea: 9 826 kvm
Total lokalarea: 3 175 kvm
Total bruttoarea: 19 167 kvm

Årets Taxeringsvärde: 593 529 000
Föregående års taxeringsvärde: 577 810 000

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Stockholms Stads Brandkontor. Hemförsäkringen bekostas individuellt av bostadsrättshavarna inklusive bostadsrättstillägg.

Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Efter föreningensstämmen den 14 maj 2025 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Johanna Carlsson- ordförande
Jakob Ljunggren- vice ordförande
Nils Svensson- kassör
Lars Larsson- ledamot
Luis Lizarraga- ledamot
Sofia Bjerling- ledamot
Emma Skäremo- ledamot

Styrelsesuppleanter

Marcus Westman
Thomas Hogan
Hibo Faysal Larsson

Revisor

Sofia Gunnarsson via Allians Revision & Redovisning AB

Valberedning

Majed Oamhawi
Felicia Glöersen
Lara Johansson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen i sin helhet av två styrelseledamoter i förening.
Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Medlemsinformation

Vid årets början uppgick föreningens medlemsantal till 251 personer (2025-01-01)
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 248 personer (2025-12-31)
Under verksamhetsåret har 21 st överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 19 st).
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen sammanfattar året

Vid årets slut hade sittande styrelse varit verksam sedan konstitueringen i maj 2025. Under verksamhetsåret har styrelsen hållit 11 ordinarie styrelsemöten.

Styrelsens arbete har under året präglats av ett fortsatt fokus på att etablera strukturer för en långsiktigt stabil och väl fungerande förvaltning av föreningen. Som en relativt ny förening har arbetet bland annat omfattat uppföljning av garantiärenden kopplade till fastigheten, utveckling av rutiner för drift och underhåll samt löpande dialog med förvaltare och entreprenörer.

Styrelsen har under året analyserat ett flertal avtal och gjort förändringar för att minska kostnader eller förbättra kvalitet i utförande eller leverans.

Under året har styrelsen även arbetat med att tydliggöra arbetsformer och ansvar inom styrelsen. I oktober genomfördes en workshop där styrelsen gemensamt definierade roller, ansvarsområden och arbetssätt i syfte att stärka kontinuiteten och effektiviteten i styrelsearbetet. Vi genomförde workshopen för att sätta tydliga förväntningar på vad som behöver göras inom varje område. Detta underlättar när nya styrelsemedlemmar tillträder och underlättar Styrelsens arbete framåt.

Energiförbrukning och garantiärenden

Under året har styrelsen fortsatt arbetet med uppföljning av fastighetens energiförbrukning. Avvikelser mellan uppmätta energivärden och de värden som presenterades i samband med uppförandet av fastigheten har identifierats.

Styrelsen har därför reklamerat energiförbrukningen till projektutvecklaren Einar Mattsson Projekt AB. Frågan hanteras i dialog med tekniska rådgivare och juridisk expertis för att säkerställa att eventuella brister i system eller projektering åtgärdas.

Arbetet pågår och styrelsen följer ärendet löpande.

Drift och förvaltning

Under året har styrelsen arbetat löpande med frågor kopplade till fastighetens drift, tekniska system och gemensamma utrymmen. Arbetet har bland annat omfattat uppföljning av garantiärenden, dialog med entreprenörer samt utveckling av rutiner för drift och underhåll.

Styrelsen har även haft ett kontinuerligt arbete med uppföljning av leverantörsavtal samt dialog med förvaltare kring drift, kostnadsutveckling och långsiktig planering.

Lokalhyresgäster

Föreningen har sju lokaler i fastigheten. Lokalerna utgör ett viktigt bidrag till föreningens ekonomi genom hyresintäkter och bidrar samtidigt till ett levande kvarter.

Under året har styrelsen haft en löpande dialog med föreningens lokalhyresgäster i syfte att skapa goda och långsiktiga relationer samt säkerhetsställa väl fungerande verksamheter i fastigheten. Styrelsen följer utvecklingen för hyresgästerna och arbetar vid behov tillsammans med förvaltaren för att hantera frågor som rör lokalerna.

Lokalernas hyresgäster är idag: Brödernas, Holy Kebab, Texas Longhorn, Naprapatlandslaget, Helpia och Telefonplans Barbershop. Styrelsen bedömer att lokalerna bidrar positivt till områdets serviceutbud och till fastighetens attraktivitet.

Telefonplan Steakhouse AB tog över kontraktet från Seaside Telefonplan AB/Foodmarket från 1/1-2025. I lokalen bedrivs restaurang under varumärket Texas Longhorn.

Underhållsplan

Under året har föreningen via extern leverantör Sustend fått en första version av underhållsplan. Underhållsplanen utgör ett viktigt verktyg i styrelsens arbete med att planera och prioritera framtida underhållsåtgärder samt säkerställa en hållbar ekonomi i föreningen över tid. Planen omfattar fastighetens byggnader, installationer och gemensamma utrymmen och sträcker sig över en längre tidsperiod.

Ekonomisk översikt

Föreningen har en total bostadsarea om 9 826 kvm och totala lån om ca 113,8 miljoner kronor, vilket motsvarar en belåning om ca 11 600 kronor per kvadratmeter bostadsyta.

Föreningen har även stabila hyresintäkter från lokalerna i fastigheten, vilket bidrar positivt till föreningens löpande ekonomi.

Styrelsen bedömer därför att föreningen står väl rustad inför framtida underhållsbehov och förändringar i ränteläge eller kostnadsnivåer.

Upplysning vid förlust

Årets resultat påverkas i huvudsak av föreningens avskrivningar. Detta är vanligt för relativt nybildade bostadsrättsföreningar där byggnadens anskaffningsvärde är högt och avskrivningar därför utgör en betydande redovisningsmässig kostnad.

Avskrivningarna är en redovisningsteknisk kostnad och påverkar inte föreningens kassaflöde.

Föreningens löpande drift, underhåll och amorteringar finansieras genom medlemsavgifter samt vid behov genom lån.

Kundförlusten under räkenskapsåret avser uteblivna hyresinbetalningar från hyresgästen Seaside Telefonplan AB, som bedrev restaurangverksamhet i lokalen, bland annat under namnet Bistro Telefonplan. Förlusten realiserades under 2025 i samband med att en överenskommelse träffades med hyresgästen och hyresavtalet överläts till ny hyresgäst, som tillträdde lokalen den 1 februari 2025.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	12 885	12 025	9 253	0	0
Resultat efter finansiella poster	-17 710	-17 983	-17 971	-1 389	0
Soliditet	85	88	83	64	1
Skuldsättning / kvm	8 755	8 824	8 904	0	0
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	11 584	11 691	11 798	0	0
Sparande / kvm	135	128	113	0	0
Energikostnad / kvm	219	202	149	0	0
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	804	713	514	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	61	58	54	0	0
Räntekänslighet	13	19	26	0	0

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	775 100 000	320 000	-19 680 935	-17 983 142	737 755 923
Disposition av föregående års resultat:		347 049	-18 330 191	17 983 142	0
Årets resultat				-17 710 332	-17 710 332
Belopp vid årets utgång	775 100 000	667 049	-38 011 126	-17 710 332	720 045 591

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-38 011 127
årets förlust	-17 710 332
	-55 721 459

behandlas så att

Avsättning till yttre enligt ekonomisk plan	376 385
i ny räkning överföres	-56 097 844
	-55 721 459

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	12 885 402	12 024 891
Övriga intäkter		0	136 562
Summa rörelseintäkter		12 885 402	12 161 453
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	4	-6 353 181	-6 257 056
Övriga kostnader	5	-754 958	-152 467
Personalkostnader	6	-191 192	-189 231
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-19 458 606	-19 456 580
Summa fastighetskostnader		-26 757 938	-26 055 334
Rörelseresultat		-13 872 536	-13 893 881
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 412	571 781
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 859 208	-4 661 042
Summa finansiella poster		-3 837 796	-4 089 261
Resultat efter finansiella poster		-17 710 332	-17 983 142
Resultat före skatt		-17 710 332	-17 983 142
Årets resultat		-17 710 332	-17 983 142

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	827 169 355	844 757 428
Inventarier, verktyg och installationer	8	5 030 706	6 901 240
		832 200 061	851 658 667
Summa anläggningstillgångar		832 200 061	851 658 667
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		158 580	1 004 625
Aktuella skattefordringar		5 652 634	4 816 211
Övriga fordringar		225 778	1 022 706
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		426 173	192 044
		6 463 165	7 035 586
<i>Kassa och bank</i>		5 487 349	4 230 877
Summa omsättningstillgångar		11 950 514	11 266 463
SUMMA TILLGÅNGAR		844 150 575	862 925 130

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

775 100 000

775 100 000

Fond för yttre underhåll

667 049

320 000

775 767 049

775 420 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-38 011 127

-19 680 936

Årets resultat

-17 710 332

-17 983 143

-55 721 459

-37 664 078

Summa eget kapital

720 045 590

737 755 922

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

83 530 650

58 487 100

Övriga skulder

1 455 750

1 710 050

Summa långfristiga skulder

84 986 400

60 197 150

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

30 293 550

56 387 100

Leverantörsskulder

1 277 666

637 833

Aktuella skatteskulder

0

-823 612

Övriga skulder

6 590 264

7 477 775

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

957 105

1 292 962

Summa kortfristiga skulder

39 118 585

64 972 058

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

844 150 575

862 925 130

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-17 710 332	-17 983 142
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		19 458 606	19 456 580
Betald skatt		784 108	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 532 382	1 473 437
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-234 120	-52 426
Förändring av kundfordringar		846 045	-851 599
Förändring av leverantörsskulder		639 834	345 009
Förändring av kortfristiga skulder		-1 477 668	-1 320 475
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 306 472	-406 053
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-249 463
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-249 463
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-1 050 000	-1 050 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 050 000	-1 050 000
Årets kassaflöde		1 256 472	-1 705 516
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 230 877	5 936 393
Likvida medel vid årets slut		5 487 349	4 230 877

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Komponentavskrivning tillämpas med nedanstående avskrivningstider i år.

Stomme och grund	100 år
Stomkompletteringar	50 år
Yttertak	40 år
Fasad	50 år
Badrum	15 år
Kök	30 år
Fönster	50 år
Stammar	50 år
Ventilation	25 år
El	40 år
Hiss	25 år
Hyresgästanpassningar	10 år
Övriga poster	50 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Sparande

Resultat per kvadratmeter föreningens totala yta (bostäder, lokaler, garage) exklusive avskrivningar och planerat underhåll.

Räntekostnad

Föreningens räntekostnad under redovisningsåret dividerat med bostadsyta.

Energikostnad

Energikostnaden omfattar kostnader för uppvärmning, el och vatten dividerat med föreningens totala yta (bostäder, lokaler, garage).

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Rörelsens totala huvudintäkter för räkenskapsåret dividerat med föreningens årsavgifter inkl. intäkter för bredband, el- och varmvatten.

Räntekänslighet

Föreningens totala låneskuld dividerat med årsavgifterna inkl. intäkter för bredband, el- och varmvatten.

Skuldsättning

Föreningens låneskulder dividerat med bostadsytan i föreningen.

Not 2 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	175 000 000	175 000 000
	175 000 000	175 000 000

Not 3 Nettoomsättning

	2025	2024
Nettoomsättning		
Årsavgifter inkl. bredband, el- och varmvatten	7 904 753	7 006 588
Lokalhyror inklusive tillägg	4 890 623	4 924 338
Övriga intäkter	90 026	93 966
	12 885 402	12 024 892

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel, lokalvård och trädgård	1 214 845	1 422 267
Reparationer	403 197	276 757
Planerat underhåll	11 662	199 029
Förvaltningsarvode	723 297	651 348
Försäkring	135 297	136 991
Fastighetsskatt	405 290	418 101
El	1 724 090	1 516 547
Uppvärmning	709 310	722 901
Vatten	416 428	385 061
Sophämtning	497 335	482 967
Kabel-TV och bredband	104 830	22 169
Övriga driftskostnader	7 599	22 918
	6 353 180	6 257 056

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Extern revision	36 023	32 625
Administrationskostnader	247 047	106 946
Bankkostnader	3 753	1 650
Konsultarvoden	5 236	11 246
Konstaterade kundförluster	462 899	0
	754 958	152 467

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	143 914	143 990
Övriga ersättningar till styrelsen	2 053	0
	145 967	143 990
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	45 225	45 241
	45 225	45 241
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	191 192	189 231

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	881 154 443	880 904 980
Nyanskaffning	0	249 463
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	881 154 443	881 154 443
Ingående avskrivningar	-36 397 015	-18 810 969
Årets avskrivningar	-17 588 073	-17 586 046
Utgående ackumulerade avskrivningar	-53 985 088	-36 397 015
Utgående redovisat värde	827 169 355	844 757 428

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 773 457	10 773 457
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 773 457	10 773 457
Ingående avskrivningar	-3 872 217	-2 001 684
Årets avskrivningar	-1 870 533	-1 870 533
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 742 750	-3 872 217
Utgående redovisat värde	5 030 707	6 901 240

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SBAB	2,44	2027-09-13	11 734 275	14 621 775
SBAB	2,65	2028-09-13	14 359 275	14 621 775
SBAB	2,68	2028-07-12	14 621 775	14 621 775
SBAB	2,46	2026-11-12	14 621 775	14 621 775
SBAB	3,79	2026-11-12	14 621 775	14 621 775
SBAB	3,73	2027-11-12	14 621 775	12 521 775
SBAB	3,69	2029-11-12	14 621 775	14 621 775
SBAB	3,64	2032-11-12	14 621 775	14 621 775
			113 824 200	114 874 200
Kortfristig del av långfristig skuld			30 293 550	56 387 100

Lån med slutbetalningsdatum under 2026 har i år redovisats som kortfristiga i enlighet med tillämpat regelverk. Större delen av dessa lån kommer sannolikt amorteras under året, 1 050 000 kr att amorteras.

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Omprövning av investeringsmoms

Under året har föreningen, i samråd med externa rådgivare, genomfört en omprövning av tidigare redovisad investeringsmoms kopplad till fastighetens uppförande. Omprövningen avser hur ingående moms på byggkostnaderna fördelas mellan bostadsdel och lokaldel i fastigheten.

Bakgrunden är en förändrad rättspraxis efter avgörande i Högsta förvaltningsdomstolen, vilket medfört att den tidigare momsfordelningen i många fastigheter med både bostäder och lokaler kan omprövas.

Efter prövning har Skatteverket beslutat att medge återbetalning av tidigare redovisad moms, vilket resulterade i en återbetalning om totalt ca 44,6 miljoner kronor.

Efter slutavräkning med projektutvecklaren Einar Mattsson Projekt AB tillföll ca 38,3 miljoner kronor föreningen.

Återbetalningen innebär en betydande förstärkning av föreningens ekonomi. Styrelsen har analyserat hur kapitalet bäst kan användas för att långsiktigt stärka föreningens finansiella ställning, där en central del är amortering av föreningens lån i syfte att minska framtida räntekostnader.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Johanna Carlsson
Ordförande

Jakob Ljunggren
Vice ordförande

Nils Svensson
Kassör

Lars Larsson

Sofia Bjerling

Luis Lizarraga

Emma Skäremo

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift
Allians Revision & Redovisning AB

Sofia Gunnarsson
Auktoriserad revisor

Årsredovisning
för
Brf Telefoncentralen
769637-0340

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Telefoncentralen intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 20 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den dag som framgår av vår

Följande handlingar har undertecknats den 1 maj 2026



SLUTLIG 260430 769637-0340 Brf
Telefoncentralen för 20250101-
20251231.pdf

(171849 byte)
SHA-512: 0ba66895e382399228b247ed91b6524013475
8c13e694c76ae6ca099a75abad06a8788d1ed5c226105d
6b49563a52a44a64a9e8796e2b131e82773f54c632b4a

Underskrifter

2026-04-30 13:51:57 (CET)



Johanna Carlsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-30 13:33:39 (CET)



Jakob Ljunggren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-30 13:32:31 (CET)



Nils Gustav Svensson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-30 13:29:25 (CET)



Lars Larsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-30 13:39:27 (CET)



Luis Ariel Lizarraga

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-30 16:15:42 (CET)



Sofia Bjerling

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-30 13:28:23 (CET)



Emma Kristina Skäremo

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-01 08:23:18 (CET)



Anna Sofia Gunnarsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



SLUTLIG 260430 769637 0340 Brf Telefoncentralen för 20250101 20251231

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

a15593671a611f681a96ac71d5c04c3b1daaddff80a0a1c0e3361f936dd3755655e1b44f93999e8518cc8395a506cbcff33c2809d80b0decf0d442633b4a704d



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.