

Årsredovisning
för
BRF Josephinagården
716411-7355

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för BRF Josephinagården 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

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen äger fastigheten Dykärret större 17.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningen redovisar en förlust. Styrelsen bedömer att inga åtgärder behöver göras för att möta framtida ekonomiska åtaganden.

Fastighetens taxeringsvärde är 111 200 000 kr.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

BÅ Fastighetskonsult AB med förvaltarna Pierre Åman och Fredrik Åman har under året skött den tekniska och ekonomiska förvaltningen.

Fastigheten och byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret med självrisk på högst 50 procent av ett prisbasbelopp enligt socialförsäkringsbalken (2025: 58 800 kronor).

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Vald till
Anders Brisling	Ordförande	2026
Anders Kjellberg	Ledamot	2026
Manuela Vintilescu	Ledamot	2026
Martin Engman	Ledamot	2026
Nishan Bakkalian	Ledamot	2026

Revisorer

Ordinarie revisorer

Namn	Byrå	Vald till
My Bolin	Balansen HB	2026

Valberedning

Namn	Vald till
Isa-Lei Moberg	2026
Hanna Bergström	2026

Under året har 7 protokollförda styrelsemöten hållits. Ordinarie föreningstämman och konstituerande möte hölls 2025-05-20.

Medlemsinformation

Antal medlemmar i föreningen är 47 st, det har skett 4 överlåtelser under året.
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 49
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Antal kvm
34	BRF-lägenheter	1878
2	Hyseslägenheter	97
1	Lokal	800

Lägenhetsfördelning

Antal	Typ
14	1 rok
19	2 rok
2	3 rok
1	4 rok

Avtal

Leverantör

BÅ fastighetskonsult AB
Stockholm Exergi
Vattenfall/Ellevio
Stockholm vatten
Olsson städ & konsult AB
Saltsjöstaden förvaltning AB

Avtal

Teknisk förvaltning & Ekonomisk förvaltning
Fjärrvärme
El i fastigheten
Vatten & hushållsavfall
Städning
Fastighetsskötsel

Telenor + Bahnhof
Brandkontoret
S:t Eriks Hiss AB

Bredband + TV
Fastighetsförsäkring
Hissar

Utförda historiska underhåll

<i>År</i>	<i>Utfört underhåll</i>
2024	Ombyggnation av ventilation hyreslokal
2024	Nytt torkskåp tvättstuga
2023	Fönsterpartier på BV renoverades samt installation av markiser
2022	Nytt entréparti
2022	Fönsterrenovering
2017	Installation av nya fläktar
2017	Renovering balkonger
2017	Ny trädgård, bygge av cykelhus
2016	Installation av ventilation skolan
2016	Renovering trapp och installation av nya lghdörrar
2016	Lagning av fasad
2016	Hissrenovering
2009	Stambyte
2009	Ny fjärrvärmecentral

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Från och med 2025 räknas avgiften upp med oktoberindex (KPI).
Klottersanering utfördes vid behov.
Service utfördes löpande av ventilation, hissar och tvättstuga.
Arbete med OVK påbörjades.
Markiser till skolans fönster installerades.
Boappa började användas för bokning av föreningens faciliteter.

En vårfixardag anordnades i maj och en höstfixardag ordnades den 19/10.

Gästrummet hyrdes ut 35 nätter.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 933	2 854	2 737	2 508
Resultat efter finansiella poster	-71	-113	-246	-78
Soliditet	74	74	74	73
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 809	4 989	5 135	5 506
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 106	7 372	7 302	7 829
Sparande per kvm (kr/kvm)	326	310	269	333
Räntekänslighet avgifter (%)	44	55	55	60
Räntekänslighet nettoomsättning (%)	5	5	5	6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	261	243	244	237
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	162	135	133	131
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	10	9	9	10

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	36 274 486	8 737 997	7 430 697	-11 564 610	-112 611	40 765 959
underhåll			-49 475	49 475		0
Disposition av föregående års resultat:				-112 611	112 611	0
Överfört till fond för yttre underhåll			260 000	-260 000		0
Årets resultat					-70 688	-70 688
Belopp vid årets utgång	36 274 486	8 737 997	7 641 222	-11 887 746	-70 688	40 695 271

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 887 746
årets förlust	-70 688
	-11 958 434

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	34 667
i anspråktagande av yttre underhållsfond	-207 780
i ny räkning överföres	-11 785 321
	-11 958 434

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
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 932 913	2 854 268
Övriga intäkter	3	31 262	44 489
		2 964 175	2 898 757
Rörelsens kostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 652 268	-1 544 415
Övriga externa kostnader	5	-195 523	-157 429
Personalkostnader	6	-99 630	-179 385
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-701 203	-535 032
		-2 648 624	-2 416 261
Rörelseresultat		315 551	482 496
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 136	18 042
Räntekostnader och liknande resultatposter		-389 375	-613 148
		-386 239	-595 106
Resultat efter finansiella poster		-70 688	-112 610
Resultat före skatt		-70 688	-112 610
Årets resultat		-70 688	-112 611

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	53 332 335	53 962 134
Inventarier, verktyg och installationer	8	53 581	124 985
		53 385 916	54 087 119
Summa anläggningstillgångar		53 385 916	54 087 119
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		5 044	5 086
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	97 712	87 891
		102 756	92 977
<i>Kassa och bank</i>		1 178 526	1 080 645
Summa omsättningstillgångar		1 281 282	1 173 622
SUMMA TILLGÅNGAR		54 667 198	55 260 741

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		36 274 486	36 274 486
Upplåtelseavgifter		8 737 997	8 737 997
Fond för yttre underhåll		7 641 222	7 430 697
		52 653 705	52 443 180

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-11 887 746	-11 564 610
Årets resultat		-70 688	-112 611
		-11 958 434	-11 677 221

Summa eget kapital

40 695 271 **40 765 959**

Långfristiga skulder

Övriga skulder	10	3 881	3 881
Summa långfristiga skulder		3 881	3 881

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11, 12	13 344 536	13 844 536
Leverantörsskulder		102 743	158 528
Aktuella skatteskulder		32 617	14 190
Övriga skulder		33 905	37 774
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	454 245	435 873
Summa kortfristiga skulder		13 968 046	14 490 901

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

54 667 198 **55 260 741**

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	315 551	482 495
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet, avskrivningar	701 203	535 032
Erhållen ränta	3 136	18 042
Erlagd ränta	-389 375	-629 659
Betald inkomstskatt	18 427	-29 521

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

648 942 376 389

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-9 779	-4 034
Förändring av leverantörsskulder	-55 785	41 186
Förändring av kortfristiga skulder	14 503	29 692

Kassaflöde från den löpande verksamheten

597 881 443 233

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-78 135
--	---	---------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 -78 135

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-500 000	0
-------------------	----------	---

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-500 000 0

Årets kassaflöde

97 881 365 098

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 080 645	715 547
--------------------------------	-----------	---------

Likvida medel vid årets slut

1 178 526 1 080 645

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år har vissa poster i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalys samt noter räknats om för jämförelseåret.

Övergången till K3 har inte föranlett några ändrade redovisningsprinciper förutom att komponentavskrivning tillämpas.

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.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsperiod tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Stomme	100 år
Tak	30 år
Fasad	80 år
Fönster	13 år
Hiss	30 år
VA/värme	20 år
Stammar	50 år
Elsystem	70 år
Ventilation	30 år
Balkong/altan	20 år
Dörrar	30 år
Gem utrymmen	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

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 avgifter (%)

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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	259 362	252 746
Hyra lägenheter	152 360	144 268
Vidarefakturerad fastighetsskatt	242 000	212 000
Vidarefakturerad värme	89 000	89 000
Vidarefakturerat vatten	11 392	11 392
Hyra lokaler	2 120 418	2 087 553
Hyra antennplats	4 680	4 608
Kabel-TV	44 100	44 100
Hyra förråd	9 600	8 600
	2 932 912	2 854 267

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Överlåtelse och pantavgifter	15 582	4 012
2:a-handsavgift bostad	5 880	10 058
Uthyrning övernattningslägenhet	7 000	12 600
Övriga ersättningar och intäkter	2 800	17 819
	31 262	44 489

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2025	2024
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel enl avtal	48 960	48 462
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 087	14 480
Städning enligt avtal	59 412	57 846
Städning utöver avtal	1 957	12 850
Entré-mattor	16 456	12 938
Klottersanering	27 283	14 814
Hiss-tillsyn enligt avtal	7 255	11 892
Funktionskontroll och serviceavtal	10 725	9 750
Förbrukningsmaterial	20 810	23 797
Summa	198 945	206 829
Reparationer		
Div renovering	37 431	44 038
Montering solskyddsfilm	57 500	0
Ventilation och OVK	116 803	39 255
Lås och nycklar	41 239	61 739
Hisskostnader utöver avtal	14 747	2 734
Tvättstuga	6 215	14 554
Vattenskador	0	79 785
Tomtmark och plantering	10 674	11 921
Summa	284 609	254 026
Övriga driftskostnader		
Försäkringspremie fastighet	39 625	38 141
Fastighetsskatt	304 064	270 680
Bredbandskostnader	53 914	51 152
Summa	397 603	359 973
Taxebundna kostnader		
El	140 748	108 031
Fjärrvärme	473 292	466 057
Vatten och avlopp	109 002	101 287
Sophämtning	39 312	34 499
Återvinning och övrigt avfall	8 757	13 713
Summa	771 111	723 587
Totalt	1 652 268	1 544 415

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Övriga externa kostnader		
Revisionskostnad	19 625	19 000
Förvaltningsarvoden fastigheten	112 004	110 252
Advokatkostnader	36 564	0
Övriga kostnader	27 330	28 177
	195 523	157 429

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	58 800	114 599
Övriga ersättningar till styrelsen	23 600	21 900
	82 400	136 499

Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	17 230	42 886
	17 230	42 886

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	99 630	179 385
--	---------------	----------------

Under 2024 betalas arvode för både 2023 och 2024 ut. Från och med 2025 betalas arvode ut för innevarande år.

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 892 923	60 851 287
Nyanskaffningar	0	41 636
Omklassificeringar, tidigare bokfört som inventarie	175 969	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 068 892	60 892 923
Ingående avskrivningar	-6 930 789	-6 419 516
Omklassificeringar, tidigare bokfört som inventarie	-123 169	
Årets avskrivningar	-682 599	-511 273
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 736 557	-6 930 789
Utgående redovisat värde	53 332 335	53 962 134
Taxeringsvärden byggnader	46 400 000	38 400 000
Taxeringsvärden mark	64 800 000	72 800 000
	111 200 000	111 200 000
Bokfört värde byggnader	28 213 670	28 843 469
Bokfört värde mark	25 118 665	25 118 665
	53 332 335	53 962 134

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	580 945	544 446
Inköp	0	36 499
Omklassificeringar, ombokat till fastighet	-175 969	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	404 976	580 945
Ingående avskrivningar	-455 960	-432 201
Omklassificeringar, ombokat till fastighet	123 169	0
Årets avskrivningar	-18 604	-23 759
Utgående ackumulerade avskrivningar	-351 395	-455 960
Utgående redovisat värde	53 581	124 985

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring	40 761	39 625
Fastighetsförvaltning	28 001	28 001
Fastighetsskötsel	4 118	4 080
Bostadsrätterna	4 920	5 460
Service värmecentral	11 261	10 725
Miljöförvaltning, vidarefaktureras 2026	5 800	0
Hiss tillsyn	2 851	0
	97 712	87 891

Not 10 Övrig skuld

	2025-12-31	2024-12-31
Deposition hyresgäst lokal	3 881	3 881
	3 881	3 881

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank	2,458	2026-01-28	6 422 268	6 422 268
Swedbank	2,351	2026-03-28	6 422 268	6 422 268
Swedbank	2,351	2026-03-28	500 000	1 000 000
			13 344 536	13 844 536
Kortfristig del av långfristig skuld			13 344 536	13 844 536

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	20 097 643	25 766 804
	20 097 643	25 766 804

I årets belopp ingår endast pantbrev som är lämnade som säkerhet till banken.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	302 326	288 069
El kostnader	10 612	9 898
Fjärrvärme	66 614	60 165
Vattenförbrukning	18 211	16 374
Sophantering	6 292	5 558
Felinbetalning	5 787	0
Ränta banklån	29 403	40 809
Beräknad kostnad revision	15 000	15 000
	454 245	435 873

Årsredovisningen beslutades den 4 maj 2026

Underskriven den dag som framgår av respektives elektroniska underskrift

Anders Brisling
Ordförande

Anders Kjellberg

Manuela Vintilescu

Martin Engman

Nishan Bakkalian

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

My Bolin
Auktoriserad revisor
Balansen HB

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This document contains 15 pages before this page
Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende