

Årsredovisning 2025

Brf Modellen 8

769621-6816



Välkommen till årsredovisningen för Brf Modellen 8

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-06-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-01-03 och nuvarande stadgar registrerades 2022-11-21 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Modellen 8	2010	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1960.

Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 1 886 kvm och 6 lokaler om 366 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 252 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Berggren	Ordförande
Armin Persiano	Styrelseledamot
Jens Regnström	Styrelseledamot
Alexander Charalambakos	Styrelseledamot
Susanna Signe Elisabeth Axelson	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Rävisor AB Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

2013	● Rivning av råvind och färdigställande av vindsbostäder, installation av två nya hissar, nytt tak, byggnation av nya källarförråd
2014	● Byggnation av balkonger mot innergård, renovering av tvättstuga, putsning av fasad mot innergård, uppdatering av el, fiberinstallation
2015	● Renovering av innergård, renovering av trapphus, renovering av fönster, installation av ny fjärrvärmecentral
2019	● OVK genomförd i lokaler och tvättstuga, fortsatta partiella stambyten i lägenheter
2020	● OVK genomförd
2023	● Ny tvättstuga med nya maskiner
2024-2025	● Byte av avlopp, värme och vatten i källare
2025	● Installation av nya säkerhetsdörrar till lägenheterna

Planerade underhåll

2026	● Renovering av samtliga terasser
2027	● Renovering fasad gata inkl entrepartier

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo Group AB

Teknisk förvaltning Forstena Energi & Kontroll AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har under året:

- Arbetat med uppdatering av välkomstbrev och informationsmaterial till medlemmar
- Sett över leverantörer och kostnader samt initierat förbättringar av tjänster såsom städning
- Hanterat medlemsfrågor och löpande förvaltning via Nabo
- Arbetat aktivt med att hitta hyresgäst till källarlokalen, inklusive marknadsföring och visningar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har under året erhållit utdelning från Brandkontoret. Vissa planerade underhållsåtgärder har senarelagts till följd av prioritering av andra åtgärder.

Lokaler och intäkter

Källarlokalen har under året varit vakant. Arbete har lagts på:

- Utvärdering av uthyrningsstrategi
- Marknadsföring och visningar
- Påbörjat anpassning av lokalen för att öka uthyrningsbarheten

Förändringar i avtal

Under året har föreningen:

- Sett över och omförhandlat befintliga leverantörsavtal (bl.a. städning och el)
- Initierat byte av städleverantör
- Arbetat med att strukturera leverantörsuppföljning och kostnadskontroll

Övriga uppgifter

- Föreningen har fortsatt arbetet med att utveckla och anpassa källarlokalen för bättre nyttjandegrad
- Underhållsplanen visar på kommande åtgärder i form av fasadrenovering gata. Förstudie planeras att genomföras under 2026.
- OVK planeras att genomföras för samtliga lägenheter under 2026

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 678 851	1 679 866	1 694 640	1 785 855
Resultat efter fin. poster	-852 924	-2 688 819	192 285	231 021
Soliditet (%)	88	86	81	80
Yttre fond	2 936 570	4 744 445	4 691 857	4 639 160
Taxeringsvärde	92 602 000	93 587 000	93 587 000	93 587 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	574	588	575	575
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	59,0	63,0	60,6	57,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 037	5 278	8 194	8 611
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 218	4 218	6 550	6 883
Sparande / kvm totalyta, kr	-71	-52	312	410
Elkostnad / kvm totalyta, kr	34	36	43	48
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	161	158	145	129
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	45	43	32	24
Energikostnad / kvm totalyta, kr	239	236	220	201
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,57	2,57	1,68	1,32
Räntekänslighet (%)	8,78	8,98	14,25	14,98

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.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat uppgår till -853 tkr och beror huvudsakligen på kostnader av engångskaraktär kopplade till underhåll och åtgärder av oförutsedda skador i fastigheten.

Under året har föreningen haft kostnader relaterade till bland annat åtgärder i källare, renovering av terrasser till följd av läckage, åtgärder av dagvattenbrunn och innergård samt sanering och åtgärder efter vatten- och fuktskador.

Styrelsen bedömer att dessa kostnader i huvudsak är av engångskaraktär och att föreningens löpande drift i övrigt är stabil.

Föreningen har en långsiktig underhållsplan och arbetar löpande med prioritering av åtgärder samt kostnadskontroll för att säkerställa en hållbar ekonomi över tid.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	57 352 000	-	-	57 352 000
Upplåtelseavgifter	16 355 000	-	-	16 355 000
Fond, yttre underhåll	4 744 445	-	-1 807 875	2 936 570
Balanserat resultat	-3 926 543	-2 688 819	1 807 875	-4 807 487
Årets resultat	-2 688 819	2 688 819	-852 924	-852 924
Eget kapital	71 836 083	0	-852 924	70 983 159

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 807 487
Årets resultat	-852 924
Totalt	-5 660 411

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	92 602
Att från yttre fond i anspråk ta	-176 358
Balanseras i ny räkning	-5 576 655
	-5 660 411

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	1 678 853	1 679 866
Övriga rörelseintäkter	3	157 199	-0
Summa rörelseintäkter		1 836 051	1 679 866
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 257 066	-3 693 048
Övriga externa kostnader	9	-107 588	-224 958
Personalkostnader	10	-52 568	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-516 292	-516 324
Summa rörelsekostnader		-2 933 515	-4 434 330
RÖRELSERESULTAT		-1 097 463	-2 754 464
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		393 396	377 412
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-148 856	-311 767
Summa finansiella poster		244 540	65 645
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-852 924	-2 688 819
ÅRETS RESULTAT		-852 924	-2 688 819

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 21	74 620 709	75 054 113
Markanläggningar	13	0	63 436
Maskiner och inventarier	14	142 606	162 058
Pågående projekt	15	1 475 885	0
Summa materiella anläggningstillgångar		76 239 200	75 279 607
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	2 119 760	2 119 760
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 119 760	2 119 760
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		78 358 960	77 399 367
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 931	12 823
Övriga fordringar	17	97 537	286
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	78 748	65 027
Summa kortfristiga fordringar		183 216	78 136
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 558 356	5 724 747
Summa kassa och bank		2 558 356	5 724 747
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 741 572	5 802 883
SUMMA TILLGÅNGAR		81 100 531	83 202 249

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		73 707 000	73 707 000
Fond för yttre underhåll		2 936 570	4 744 445
Summa bundet eget kapital		76 643 570	78 451 445
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 807 487	-3 926 543
Årets resultat		-852 924	-2 688 819
Summa fritt eget kapital		-5 660 411	-6 615 362
SUMMA EGET KAPITAL		70 983 159	71 836 083
Avsättningar			
Avsättningar		68 670	61 110
Summa avsättningar		68 670	61 110
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	9 500 000	5 500 000
Övriga långfristiga skulder		57 350	57 350
Summa långfristiga skulder		9 557 350	5 557 350
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	0	4 000 000
Leverantörsskulder		152 742	1 543 975
Skatteskulder		2 769	6 452
Övriga kortfristiga skulder		33 552	-100 772
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	302 289	298 051
Summa kortfristiga skulder		491 352	5 747 706
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 100 531	83 202 249

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 097 463	-2 754 464
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	516 292	516 324
	-581 171	-2 238 140
Erhållen ränta	8 482	377 412
Erlagd ränta	-148 856	-317 180
Erhållen utdelning	384 914	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-336 632	-2 177 908
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-105 080	-12 571
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 256 354	1 339 664
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 698 066	-850 815
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 475 885	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 475 885	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	7 560	10 507 560
Amortering av lån	0	-5 250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	7 560	5 257 560
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 166 391	4 406 745
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 724 747	1 318 002
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 558 356	5 724 747

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Modellen 8 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, 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	1,00 %
Fastighetsförbättringar	1,00 %
Maskiner och inventarier	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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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	1 033 008	1 007 698
Hysesintäkter, bostäder	0	28 524
Hysesintäkter, lokaler	602 876	594 016
Kabel-TV/Bredband	41 808	43 071
Övriga intäkter	1 161	6 557
Summa	1 678 853	1 679 866

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-2	-0
Övriga intäkter	61 725	0
Återvunnen moms	95 476	0
Summa	157 199	-0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	539	4 679
Städning	51 231	50 915
Besiktning och service	17 222	14 106
Trädgårdsarbete	2 430	1 986
Övrigt	2 902	0
Summa	74 324	71 686

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	839
Källarutrymmen	55 543	0
Dörrar och lås/porttele	15 030	48 795
VA	13 473	12 000
Hissar	58 171	37 005
Tak	3 561	359 351
Balkonger	422 427	0
Staket/grind/terrass	195 403	0
Gård/markytor	0	108 700
Försäkringsärende/vattenskada	161 779	41 410
Reparation p.g.a. skadegörelse	164 401	0
Summa	1 089 788	608 099

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	0	111 302
Bostäder VVS	0	100 000
Lokaler	0	389 402
Källarutrymmen	176 358	1 454 237
Summa	176 358	2 054 941

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	76 489	80 600
Uppvärmning	362 446	355 470
Vatten	100 407	95 904
Sophämtning	134 392	118 062
Summa	673 734	650 036

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	31 205	27 496
Självrisker	0	47 900
Kabel-TV	9 240	9 140
Bredband	38 750	34 634
Arvode teknisk förvaltning	52 823	80 867
Fastighetsskatt	110 844	108 250
Summa	242 862	308 287

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1 684	4 480
Övriga förvaltningskostnader	41 437	47 560
Revisionsarvoden	11 840	8 795
Ekonomisk förvaltning	52 627	43 373
Konsultkostnader	0	120 750
Summa	107 588	224 958

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	40 000	0
Sociala avgifter	12 568	0
Summa	52 568	0

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	148 700	311 767
Övriga räntekostnader	156	0
Summa	148 856	311 767

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	80 637 327	80 637 327
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	80 637 327	80 637 327
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 583 214	-5 149 810
Årets avskrivning	-433 404	-433 404
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 016 618	-5 583 214
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	74 620 709	75 054 113
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>37 297 356</i>	<i>37 297 356</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 021 000	29 583 000
Taxeringsvärde mark	58 581 000	64 004 000
Summa	92 602 000	93 587 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	634 648	634 648
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	634 648	634 648
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-571 212	-507 744
Årets avskrivning	-63 436	-63 468
Utgående ackumulerad avskrivning	-634 648	-571 212
Utgående restvärde enligt plan	0	63 436

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	272 673	272 673
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	272 673	272 673
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-110 616	-91 164
Årets avskrivning	-19 452	-19 452
Utgående ackumulerad avskrivning	-130 068	-110 616
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	142 606	162 058

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	1 475 885	0
Summa pågående arbeten	1 475 885	0

NOT 16, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Fonder	2 119 760	2 119 760
Summa	2 119 760	2 119 760

NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	97 537	343
Övriga fordringar	0	-57
Summa	97 537	286

NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 447	8 170
Försäkringspremier	30 653	28 418
Kabel-TV	2 304	2 319
Bredband	9 075	8 465
Förvaltning	15 269	17 655
Summa	78 748	65 027

NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2027-03-28	1,38 %	5 500 000	5 500 000
SEB	2028-12-28	2,80 %	4 000 000	4 000 000
Summa			9 500 000	9 500 000
Varav kortfristig del			0	4 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 500 000 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 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 181	23 946
Städning	4 998	0
El	5 288	11 313
Uppvärmning	48 835	46 316
Vatten	16 683	15 600
Utgiftsräntor	3 510	3 510
Förutbetalda avgifter/hyror	197 794	197 366
Summa	302 289	298 051

NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

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

NOT 22, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsårets slut har föreningen upptagit lån om cirka 1,5 MSEK för att finansiera renovering av kvarvarande terrasser.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-22.

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

Stockholm

Armin Persiano
Styrelseledamot

Jens Regnström
Styrelseledamot

Johan Berggren
Ordförande

Alexander Charalambakos
Styrelseledamot

Susanna Signe Elisabeth Axelson
Styrelseledamot

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

Rävisor AB
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.05.2026 20:50

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 22.04.2026 19:39

DOCUMENT ID:

rk0CwYITZe

ENVELOPE ID:

H1CCPKUT-g-rk0CwYITZe

DOCUMENT NAME:

Brf Modellen 8, 769621-6816 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

19 pages

SHA-512:

89ec71c539fe45d103b3edd99318696f29e293fcd364c3
4de973055f9c272a8dadee811ac515e5a223a2f05379ad
e53fa74f8e5e53b19ba4931e4588a4df0cea

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. ARMIN PERSIANO armin.persiano@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 19:40 22.04.2026 19:40	eID Low	Swedish BankID IP: 185.51.110.45
2. JENS REGNSTRÖM jregnstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 20:04 22.04.2026 20:02	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.50.60
3. Susanna Signe Elisabeth Axelson susanna.axelson@outlook.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 23:27 22.04.2026 23:26	eID Low	Swedish BankID IP: 79.136.11.56
4. JOHAN BERGGREN j_berggren90@hotmail.com	 Signed Authenticated	02.05.2026 10:03 02.05.2026 10:03	eID Low	Swedish BankID IP: 176.69.55.42
5. Markus Daniel Alexander Lindgren alexanderlindgrencha@gmail.com	 Signed Authenticated	03.05.2026 10:16 02.05.2026 12:42	eID Low	Swedish BankID IP: 79.136.11.55
6. Clas Ingemar Sverker Andersson info@ravisor.se	 Signed Authenticated	03.05.2026 20:50 03.05.2026 20:49	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.207.32

* 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

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

 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

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Modellen 8,
769621-6816**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Modellen 8** för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Modellen 8**, för år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Rävisor AB
Sverker Andersson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.05.2026 20:49

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 22.04.2026 19:39

DOCUMENT ID:

HkWRRvYUp-g

ENVELOPE ID:

HylACDFUabe-HkWRRvYUp-g

DOCUMENT NAME:

RB Modellen 8.pdf

2 pages

SHA-512:

ebf5dc5eb541a0b03cb592088de910af92e288e98a72c8
b8bd045b69aea14233074895014565cc963ee618ed950
28fec3f0f0fc49df868c0391c43b5f71c8e40

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Clas Ingemar Sverker Andersson	✍ Signed	03.05.2026 20:49	eID	Swedish BankID
info@ravisor.se	Authenticated	03.05.2026 20:49	Low	IP: 188.149.207.32

* 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

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

 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