

Årsredovisning 2025

Brf Ateljéhuset 2010

769619-1803



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ateljéhuset 2010

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Ateljéhuset 2010 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den 2026-05-28. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur förlusten ska fördelas.

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

Ort och datum

Underskrift

Namnförtydligande

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 Stockholms kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-08-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-02-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-24 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar följande fastighet:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brunnmästaren 1	2011	Stockholm

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus innehållande 37 bostadsrätter och en lokal på adressen Eastmansvägen 8A-B i Stockholm. Fastigheten byggdes som kontorshus år 1949, med ombyggnation till bostadshus år 2011. Fastigheten har värdeår 2011.

Marken innehas med äganderätt.

Den totala byggnadsytan uppgår till 4 154 kvm, varav 3 430 kvm utgörs av lägenhetsyta och 724 kvm utgörs av lokalyta.

Lägenhetsfördelning:

1 st	1 rum och kök
10 st	2 rum och kök
10 st	3 rum och kök
10 st	4 rum och kök
6 st	5 rum och kök

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2025-06-02 och därefter påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Henrik Stenberg	Ordförande
Emily Laye	Ledamot
Hans Anders Johan Holst	Ledamot
Jon Åslund	Ledamot
Sonja Petra Kristiina Eklund	Ledamot
Åke Svensson	Suppleant
Markus Stefan Holger Ganev	Suppleant

Tidigare ordförande Mikael Rantanen är adjungerad till styrelsemöten.

Valberedning

Valberedningen består av Pia Ganeva och Helena Stålnert.

Firmateckning

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

Revisorer

Till revisor har Jan-Erik Forsberg, JEF Holding AB, valts.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2020** ● Nytt modernt inpassagesystem
Byte av en av två pumpar för avloppsvatten
- 2021** ● Besiktning tak (start 2020)
Brandlarm, utbytt vån 3-6
Radonmätning, 20% av lägenheterna
Avloppsstammar, -spolning
Projekt Markvärme, under marktegel-ytor
- 2022** ● Etablering och inkoppling av markvärmesystem utanför plan 2
- 2024** ● Nytt bredbandsavtalavtal med Telia, har nu högre hastighet och ny hårdvara
Byte av fjärrvärmecentral
- 2025** ● Renovering av hiss i 8A, nytt styrsystem och dörrar

Planerade underhåll

- 2027** ● Renovering av hissar i 8B

Till det planerade underhållet samlas medel via en årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet med styrelsens fastställda underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fastighetsskötsel	Åkerlunds Fastighetsservice AB
Service av hissar	Stockholm Hiss Service AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har under året bytt från momsnyckel baserad på yta till omsättning. I samband med det har föreningen retroaktivt fått återbetalning av moms inbetald för tidigare år, totalt har 505 206 kr (varav 50 423 kr under 2026) återbetalats.

Föreningens resultat för år 2025 är en förlust. Resultatet är bättre i jämförelse med år 2024, där förändringen främst beror på högre intäkter i form av återvunnen moms. I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet. Den posten påverkar inte likviditeten.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden. Den har under år 2025 ökat i jämförelse med år 2024.

I november omförhandlades ett lån om 13 770 000 kr. Det nya lånet delades upp i tre delar 10 000 000 kr bundet över fyra år, fram till den 21 november 2029, med en ränta om 3,03 %. 2 770 000 kr amorterades och 1 000 000 kr löper på rörlig ränta.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser så har föreningen ett negativt kassaflöde. Detta till följd av de amorteringar som föreningen har genomfört under året. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under räkenskapsåret varit oförändrade. I samband med budgetarbetet inför år 2026 beslutade styrelsen att justera årsavgifterna med 10 % från 2026-01-01. Detta för att kunna fortsätta amortera och lägga undan medel till framtida underhåll. Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgifterna ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Styrelsen har som mål att säkerställa en förutsägbar ekonomi, där eventuella avgiftshöjningar kommuniceras i god tid till medlemmarna. Den fastlagda lånestrukturen är utformad för att stödja detta mål. I nuläget är inga avgiftshöjningar planerade, men beroende på ränteläget under 2026 kan en justering komma att bli aktuell vid årsskiftet 2026/27.

Underhåll och reparationer

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 141 129 kr och planerat underhåll för 559 300kr.

Under tredje kvartalet genomfördes renovering av styrsystem och dörrar i en av föreningens två hissar (uppgång 8A). Kostnaden för bytet uppgick till 559 300 kr, inklusive moms.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 59 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 58 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2026 = 1 480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2026 = 592 kronor) vid varje pantsättning. Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 486 884	4 449 166	4 350 692	4 205 400
Resultat efter fin. poster	-47 323	-265 153	-276 068	829 435
Soliditet (%)	85	85	84	84
Yttre fond	3 267 991	3 520 525	3 638 146	3 401 064
Taxeringsvärde	253 200 000	303 800 000	303 800 000	303 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	631	631	631	631
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	48,0	48,5	49,0	49,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 315	15 131	15 131	15 714
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 820	12 494	12 494	12 975
Sparande / kvm totalyta, kr	263	314	282	432
Elkostnad / kvm totalyta, kr	35	33	36	54
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	178	178	157	133
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	39	38	25	26
Energikostnad / kvm totalyta, kr	251	249	218	212
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,29	1,71	1,71	0,96
Räntekänslighet (%)	22,69	23,99	23,99	24,91

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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

En starkt bidrag till detta var den planerade reparationen av hissar i 8A.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	190 000 002	-	-	190 000 002
Upplåtelseavgifter	102 111 798	-	-	102 111 798
Fond, yttre underhåll	3 520 525	-	-252 534	3 267 991
Balanserat resultat	-2 336 539	-265 153	252 534	-2 349 158
Årets resultat	-265 153	265 153	-47 323	-47 323
Eget kapital	293 030 633	0	-47 323	292 983 310

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 349 158
Årets resultat	-47 323
Totalt	-2 396 481

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	360 739
Att från yttre fond i anspråk ta	-559 300
Balanseras i ny räkning	-2 197 920
	-2 396 481

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	4 486 884	4 449 166
Övriga rörelseintäkter	3	17 689	13 239
Summa rörelseintäkter		4 504 573	4 462 405
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 645 232	-2 713 316
Övriga externa kostnader	9	245 198	-142 292
Personalkostnader	10	-60 536	-47 313
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-967 260	-967 260
Övriga rörelsekostnader		-14 210	0
Summa rörelsekostnader		-3 442 040	-3 870 181
RÖRELSERESULTAT		1 062 532	592 225
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		42 622	31 727
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 152 477	-889 105
Summa finansiella poster		-1 109 855	-857 378
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-47 323	-265 153
ÅRETS RESULTAT		-47 323	-265 153

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	340 779 445	341 701 609
Markanläggningar	13	961 899	1 006 995
Summa materiella anläggningstillgångar		341 741 344	342 708 604
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		341 741 344	342 708 604
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	724 231
Övriga fordringar	14	21 250	332 496
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	75 053	79 398
Summa kortfristiga fordringar		96 303	1 136 125
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 663 018	2 812 729
Summa kassa och bank		1 663 018	2 812 729
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 759 321	3 948 854
SUMMA TILLGÅNGAR		343 500 665	346 657 458

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		292 111 800	292 111 800
Fond för yttre underhåll		3 267 991	3 520 525
Summa bundet eget kapital		295 379 791	295 632 325
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 349 158	-2 336 539
Årets resultat		-47 323	-265 153
Summa fritt eget kapital		-2 396 481	-2 601 692
SUMMA EGET KAPITAL		292 983 310	293 030 633
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	32 900 000	38 130 000
Summa långfristiga skulder		32 900 000	38 130 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	16 200 000	13 770 000
Leverantörsskulder		179 460	157 635
Skatteskulder		21 256	408 872
Övriga kortfristiga skulder		117 278	128 297
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 099 361	1 032 021
Summa kortfristiga skulder		17 617 355	15 496 825
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		343 500 665	346 657 458

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 062 532	592 225
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	967 260	967 260
	2 029 792	1 559 485
Erhållen ränta	42 622	31 727
Erlagd ränta	-1 126 760	-913 557
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	945 654	677 655
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 039 822	-23 162
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-335 187	-250 852
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 650 289	403 641
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 800 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 800 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 149 711	403 641
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 812 729	2 409 088
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 663 018	2 812 729

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ateljéhuset 2010 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 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	0,5 %
Markanläggningar	4 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 163 660	2 163 660
Hysesintäkter, lokaler	2 303 750	2 274 456
Hysesintäkter, förråd	6 250	3 600
Pant- och överlåtelseavgifter	6 174	7 450
Andrahandsuthyrning	7 050	0
Summa	4 486 884	4 449 166

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturering	0	5 240
Övriga intäkter	7 699	-1
Erhållna bidrag	9 990	0
Återbetalning rättegångskostnader	0	8 000
Summa	17 689	13 239

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Vidarefakturering	0	5 240
Fastighetsskötsel	58 364	76 505
Larm och bevakning	11 143	5 382
Städning	124 733	119 299
Besiktning och service	21 217	15 912
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	39 657	0
Brandskydd	5 483	5 763
Yttre skötsel	6 071	7 089
Vinterunderhåll	5 649	6 033
Entrémattor	15 273	13 371
Summa	287 589	254 593

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Löpande reparationer och underhåll	141 129	229 121
Summa	141 129	229 121

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll hissar	559 300	0
Planerat underhåll installationer	0	601 368
Summa	559 300	601 368

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	146 397	135 662
Uppvärmning	737 450	739 900
Vatten	160 346	159 262
Sophämtning	101 481	91 679
Summa	1 145 675	1 126 503

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	75 147	73 832
TV/Bredband	100 604	99 589
Fastighetsskatt och avgift	335 788	328 310
Summa	511 539	501 731

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsinventarier	15 831	0
Förbrukningsmaterial	13 124	17 389
Telekommunikation	14 264	14 190
Revisionsarvoden	11 298	13 065
Styr.möte/stämma/städdag/trivsel	239	2 823
Ekonomisk förvaltning	55 679	60 460
Pant- och överlåtelsekostnader	6 174	7 450
Övriga förvaltningskostnader	800	800
It-tjänster	15 229	14 662
Konsultkostnader	6 652	0
Serviceavgift branschorganisation	5 460	5 460
Bankkostnader	5 678	5 441
Övriga externa tjänster	5 941	551
Återvunnen moms	-401 568	0
Summa	-245 198	142 292

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	48 000	36 000
Sociala avgifter	12 536	11 313
Summa	60 536	47 313

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 154 543	886 293
Övriga räntekostnader	-2 066	2 812
Summa	1 152 477	889 105

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	354 111 800	354 111 800
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	354 111 800	354 111 800
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-12 410 191	-11 488 027
Årets avskrivning	-922 164	-922 164
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 332 355	-12 410 191
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	340 779 445	341 701 609
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>169 678 571</i>	<i>169 678 571</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	127 800 000	143 000 000
Taxeringsvärde mark	125 400 000	160 800 000
Summa	253 200 000	303 800 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 127 251	1 127 251
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 127 251	1 127 251
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-120 256	-75 160
Årets avskrivning	-45 096	-45 096
Utgående ackumulerad avskrivning	-165 352	-120 256
Utgående restvärde enligt plan	961 899	1 006 995

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	21 250	332 496
Summa	21 250	332 496

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 648	24 902
Försäkringspremier	30 957	31 810
TV/Bredband	8 383	8 352
Ekonomisk förvaltning	14 065	14 334
Summa	75 053	79 398

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2028-12-28	3,04 %	10 000 000	10 030 000
Nordea Hypotek AB	2026-07-15	0,77 %	15 200 000	15 200 000
Nordea Hypotek AB	-	-	0	13 770 000
Nordea Hypotek AB	2027-12-21	4,19 %	12 900 000	12 900 000
Nordea Hypotek AB	2026-08-20	2,31 %	1 000 000	0
Nordea Hypotek AB	2029-11-21	3,03 %	10 000 000	0
Summa			49 100 000	51 900 000
Varav kortfristig del			16 200 000	13 770 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49 100 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 586	4 734
El	14 151	16 353
Uppvärmning	102 009	101 485
Utgiftsräntor	70 166	44 449
Vatten	40 928	39 960
Styrelsearvoden och sociala avgifter	63 082	47 311
Sophantering	10 400	9 188
Förutbetalda avgifter/hyror	778 039	755 541
Beräknat revisionsarvode	13 000	13 000
Summa	1 099 361	1 032 021

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	62 788 280	62 788 280

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under hösten 2025 upptäcktes en vattenskada på fasaden under en balkong. Styrelsen är i färd med att undersöka omfattningen med avsikt att reparera skadan under våren 2026. Preliminärt har 350 000 kr budgeterats. Dräneringen på husets västligaste hörn behöver åtgärdas under 2026. Preliminärt har 150 000 kr budgeterats.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-10.

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

Henrik Stenberg
Ordförande

Emily Laye
Ledamot

Hans Anders Johan Holst
Ledamot

Jon Åslund
Ledamot

Sonja Petra Kristiina Eklund
Ledamot

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

Jan-Erik Forsberg, JEF Holding AB
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.04.2026 22:32

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 13.04.2026 12:41

DOCUMENT ID:

Sk-vuB53ZI

ENVELOPE ID:

SyxxvdS53Zg-Sk-vuB53ZI

DOCUMENT NAME:

Brf Ateljéhuset 2010, 769619-1803 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

f64c7bbf5f41c42a8d8932862fc3d295d2d01801ae35faa2133e53d66c9953bf97f745c7d87e3c0ce0d703056e289674ee58c4eed1cefd4357c2e6ec6103977d

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. Hans Anders Johan Holst Andholst@icloud.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 13:30 13.04.2026 13:29	eID Low	Swedish BankID IP: 217.115.41.174
2. Sonja Petra Kristiina Eklund Petra.eklund@telenor.se	 Signed Authenticated	13.04.2026 13:38 13.04.2026 13:34	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.83.71
3. Jon Åslund jon@aslund.org	 Signed Authenticated	13.04.2026 17:50 13.04.2026 13:13	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.80.145
4. EMILY CATHERINE LAYE info@emilylaye.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 19:08 13.04.2026 19:08	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.100
5. HENRIK STENBERG henrikstenberg@me.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 19:08 13.04.2026 19:07	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.141.168
6. Jan Erik Forsberg jef@jefholding.se	 Signed Authenticated	13.04.2026 22:32 13.04.2026 22:31	eID Low	Swedish BankID IP: 94.137.124.17

* 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

⚙️ 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

JEF Holding AB

Till Föreningsstämman i BRF Ataljéhuset 2010 Org.nr 769619-1803

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Ataljéhuset 2010 för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Stockholm 2026

Jan-Erik Forsberg
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.04.2026 22:32

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 13.04.2026 12:41

DOCUMENT ID:

BJbv_S9h-e

ENVELOPE ID:

BkllP_Hqnbe-BJbv_S9h-e

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025.pdf

1 page

SHA-512:

04684499792aa836b0ef06d16f4e73a2a14655d55dfc2
78a8281d43af8da6362ea607e294186bc773737a83132
a98a060af6b835c1364d486890f1dfa220c32

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jan Erik Forsberg	Signed	13.04.2026 22:32	eID	Swedish BankID
jef@jefholding.se	Authenticated	13.04.2026 22:31	Low	IP: 94.137.124.17

* 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

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