

# Årsredovisning 2025

Brf Ingenjören 10

769606-2152



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Ingenjören 10

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 6
Flerårsöversikt .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 13</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</b>

# 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 2000-10-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-09-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-21 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Ingenjören 10	2001	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Leif Bolander & CO AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1984.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 52 bostadsrätter om totalt 3 189 kvm och 5 lokaler om 356 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 915 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Jakob Witt-Strömer	Ordförande
Åke Kristian Alexander Hedlund	Suppleant
Carl David Valentin Åslund	Styrelseledamot
Greta Johanna Maria Rasch	Styrelseledamot
Helena S E Wahlberg Röhl	Styrelseledamot
Markus Hellberg	Styrelseledamot
Mats Eric Olov Gullberg	Styrelseledamot

### Valberedning

Emelie Bang

Kaj Mårtensson

## Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

## Revisorer

Mats Bertil Jansson      Revisor

Samuel Lennart Hedin    Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

- 2020 ● Tätning av grund mot Ringvägen
- 2021 ● Byte till nytt låssystem
- 2022 ● Övergång till gemensam el
- 2023 ● Fasadrenovering
- 2024 ● OVK  
Renovering av sockel mot Ringvägen
- 2025 ● Upprättande av ny underhållsplan  
Tätning brandceller runt om i fastigheten

## Planerade underhåll

- 2026 ● Kontroll av stammar

#### Avtal med leverantörer

Avfallshämtning	Remondis Sweden AB
Bredband	Bredband2 Stockholms Stadsnät AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Elhandel	Mälarenergi AB
Elnät	Ellevio AB
Fastighetsjour	Securitas Sverige AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Hissbesiktning	Kiwa Sweden AB
Hissunderhåll	Motum Stockholm AB (Itk)
Löpande fastighetsstäd	Städpoolen i Scandinavia AB
Löpande fastighetsunderhåll	Innodukt (Dan Gustavsson)
Passersystem	Dafo Security AB
Porttelefon	Telavox AB
TV	AB Sappa
Tvätt av sopkärl	Miljöhuset i Stockholm AB
Vatten & Avfall	Stockholm Vatten AB

## Övrig verksamhetsinformation

Förutom ekonomin är naturligtvis skötseln av vårt hus en viktig uppgift för styrelsen. Som hjälpmedel använder vi oss av vår underhållsplan, som uppdaterades enligt ny 50-årig standard år 2025, och sträcker sig därmed ända fram till 2074. Detta är ett viktigt instrument för styrelsen där det framgår planerade renoveringar, tidpunkt och ungefärlig kostnad.

Det löpande underhållet av fastigheten sköts av vår fastighetsskötare Dan Dan Gustavsson, som bor i huset. Det är viktigt att vi underhåller huset med löpande småreparationer så att huset håller länge och är i fint skick. Glöm inte att Dan även kan hjälpa till med sådant som du behöver åtgärda i din lägenhet (han har hjälpt flera av våra boende med diverse renoveringar - med gott resultat)!

Fixardagar genomfördes under både vår och höst, ett trevligt tillfälle då vi grannar, inbodda som nya, får tillfälle att göra nytta och lära känna varandra ytterligare. Korvgrillning står som vanligt på agendan, och vi i styrelsen uppskattar engagemanget från deltagarna väldigt mycket.

### Garaget

Det finns ett fåtal lediga garageplatser i dagsläget. Vi har två köer, en för externa hyresgäster och en intern för boende. Den interna kön har alltid företräde. Det finns 10 laddplatser och ytterligare förberett för 10 st till.

### Gästlägenheten

Vår omtyckta gästlägenhet är ett praktiskt sätt för oss som boende att ta emot gäster och komplettera utrymmet i den egna lägenheten. Gästlägenheten är ljus och fräsch med plats för 5 boende, om man föredrar att bo nära. Det är många som nyttjar denna möjlighet och gästlägenheten har därmed god beläggning. Bokning sker enkelt via nätet eller på den digitala tavlan i porten. Betalningen kommer på avgiftsavin efterföljande månad.

### Tvättstugan

Maskinerna i tvättstugan har under året fungerat bra, med mindre underhåll vid behov.

### Miljörummet

Det är viktigt att vi alla försöker bidra till en bättre miljö med bl.a. sopsortering. Styrelsen håller aktivt koll på miljörummet och har löpande kontakt med avfallshämtarna. Det som inte hör hemma i vårt miljörum (till exempel farligt avfall, oljor, större elektronikprylar m.m.) ska av den boende transporteras till en återvinningscentral och får inte lämnas i miljörummet.

### Information

Informationsmail skickas ut av styrelsen löpande under året med syfte att annonsera aktuella händelser och ge väsentlig information om kommande aktiviteter till de boende.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

En stor del av styrelsens arbete är naturligtvis uppföljning och styrning av föreningens ekonomi.

Föreningens lånesituation per 2025-12-31:

9 000 000 kr hos SHB/Stadshypotek. Bunden ränta på 3,86% till 2026-03-01. Omförhandling pågår under tidig vår 2026.

9 500 000 kr hos SHB. Bunden ränta på 3,01% till 2028-12-30.

Föreningens likviditet är stabil och vi har per den 2025-12-31 drygt 5 Mkr i kassan. Domen från Högsta Förvaltningsdomstolen som gav bl.a. bostadsrättsföreningar rätt att ompröva momsavdraget genererade hela 660 000 kr tillbaka till föreningen, efter avdrag för utredningen.

Styrelsen har under året upprättat en ny underhållsplan som sträcker sig 50 år framåt i tiden. Underhållsplanen är upprättad med hjälp av Nabo.

### Förändringar i avtal

Styrelsen har under hösten 2025 arbetat med att hitta en ny hyresgäst för den lokal som under många år bedrivits som restaurang Holy Cow. Från och med 2026-01-01 utökar restaurang Gandhi sin verksamhet och flyttar in i Holy Cows tidigare lokaler, vilket vi i styrelsen ser mycket fram emot. För den som inte känner till restaurang Gandhi så bedriver de ett par indiska restauranger runt om i centrala Stockholm. De fokuserar under våren 2026 att fräscha upp lokalen och kommer att öppna upp restaurangverksamheten inom kort.

Sedan 2025-12-01 hyr styrelsen inte längre ut förrådslokalen "under golvet" i garaget.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 74 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 72 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Nettoomsättning	4 167 444	4 259 630	4 095 274
Resultat efter fin. poster	372 981	312 569	-3 718 621
Soliditet (%)	71	71	-
Yttre fond	474 846	-	838 632
Taxeringsvärde	158 282 000	156 082 000	156 082 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	708	709	700
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	44,3	51,6	51,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 970	5 970	6 292
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 725	5 219	5 013
Sparande / kvm totalyta, kr	389	350	295
Elkostnad / kvm totalyta, kr	121	162	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	125	156	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	54	51	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	300	369	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,46	3,84	2,39
Räntekänslighet (%)	8,43	8,41	-

**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 el (totalt 227 506 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**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.

## Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV		DISPONERING AV	
	2024-12-31	FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	43 810 750	-	-	43 810 750
Upplåtelseavgifter	17 936 375	-	-	17 936 375
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Direkt kapitaltillskott	977 189	-	-	977 189
Balanserat resultat	-13 445 302	310 027	-	-13 135 275
Årets resultat	310 027	-310 027	412 763	412 763
<b>Eget kapital</b>	<b>49 589 039</b>	<b>0</b>	<b>412 763</b>	<b>50 001 802</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-13 135 275
Årets resultat	412 763
<b>Totalt</b>	<b>-12 722 512</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	474 846
Balanseras i ny räkning	-13 197 358
	<b>-12 722 512</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 167 446	4 259 630
Övriga rörelseintäkter	3	820 686	2 446
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 988 132</b>	<b>4 262 076</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 454 453	-2 214 020
Övriga externa kostnader	9	-202 549	-240 550
Personalkostnader	10	-75 768	-23 447
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 150 692	-760 674
Övriga rörelsekostnader		-90 021	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 973 483</b>	<b>-3 238 691</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 014 649</b>	<b>1 023 385</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		37 734	18 047
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-639 620	-728 863
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-601 886</b>	<b>-710 816</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>412 763</b>	<b>312 569</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>412 763</b>	<b>312 569</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	63 159 996	63 804 936
Markanläggningar	13	1 087 765	1 593 517
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>64 247 760</b>	<b>65 398 452</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>64 247 760</b>	<b>65 398 452</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		125 915	166 166
Övriga fordringar	15	215 244	185 465
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	169 811	155 120
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>510 970</b>	<b>506 751</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		5 059 210	3 737 784
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 059 210</b>	<b>3 737 784</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 570 180</b>	<b>4 244 535</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>69 817 940</b>	<b>69 642 987</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		62 724 314	62 724 314
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>62 724 314</b>	<b>62 724 314</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-13 135 275	-13 445 302
Årets resultat		412 763	310 027
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-12 722 512</b>	<b>-13 135 275</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>50 001 802</b>	<b>49 589 039</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	18 500 000	18 500 000
Övriga långfristiga skulder		301 642	301 942
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 801 642</b>	<b>18 801 942</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		441 766	250 562
Skatteskulder		36 195	19 119
Övriga kortfristiga skulder		13 834	85 127
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	522 701	897 199
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 014 496</b>	<b>1 252 007</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>69 817 940</b>	<b>69 642 987</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 014 649</b>	<b>1 023 385</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 150 692	760 674
	<b>2 165 341</b>	<b>1 784 059</b>
Erhållen ränta	37 734	18 047
Erlagd ränta	-659 468	-691 950
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 543 607</b>	<b>1 110 156</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 219	-200 374
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-217 662	473 029
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 321 726</b>	<b>1 382 811</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Uptagna lån	0	9 500 000
Amortering av lån	0	-10 500 000
Depositioner	-300	53 337
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-300</b>	<b>-946 663</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 321 426</b>	<b>436 148</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 737 784</b>	<b>3 301 636</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>5 059 210</b>	<b>3 737 784</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Ingenjören 10 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, el, 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	0,85 - 10,00 %
Fastighetsförbättringar	0,29 %
Markanläggningar	5,00 %

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	1 869 900	1 869 900
Hysesintäkter, bostäder	163 032	161 091
Hysesintäkter, lokaler	781 502	775 560
Hysesintäkter, p-platser	676 000	749 500
Kabel-TV/Bredband	99 600	98 520
El	488 694	517 797
Övriga intäkter	88 718	87 262
<b>Summa</b>	<b>4 167 446</b>	<b>4 259 630</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	3	3
Erhållna bidrag	17 712	0
Övriga intäkter	62 855	0
Återvunnen moms	711 771	0
Övriga rörelseintäkter	28 346	2 443
<b>Summa</b>	<b>820 686</b>	<b>2 446</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	1 339	1 000
Besiktning och service	164 510	54 332
Städning	70 643	76 719
Trädgårdsarbete	5 139	0
Övrigt	5 000	64
<b>Summa</b>	<b>246 632</b>	<b>132 114</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	170 625	527
Bostäder	3 494	0
Bostäder VVS	11 473	0
Tvättstuga	11 246	26 739
Soprum/miljöanläggning	6 018	0
VA	58 765	9 410
Ventilation	27 530	0
Kabel-tv/bredband	4 695	0
Hissar	39 856	8 392
Fasader	0	31 211
Garage och p-platser	1 366	1 189
<b>Summa</b>	<b>335 068</b>	<b>77 468</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	0	96 872
Fasader	0	70 000
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>166 872</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	475 063	573 236
Uppvärmning	490 162	552 239
Vatten	210 177	182 097
Sophämtning	267 641	232 358
<b>Summa</b>	<b>1 443 043</b>	<b>1 539 929</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	111 999	18 518
Kabel-TV	61 900	44 540
Bredband	49 896	45 738
Fastighetsskatt	205 916	188 840
<b>Summa</b>	<b>429 711</b>	<b>297 636</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	-15 163	80 383
Övriga förvaltningskostnader	110 303	50 515
Juridiska kostnader	40 875	12 415
Ekonomisk förvaltning	66 534	90 736
Konsultkostnader	0	6 500
<b>Summa</b>	<b>202 549</b>	<b>240 550</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	57 655	47 640
Sociala avgifter	18 113	-24 193
<b>Summa</b>	<b>75 768</b>	<b>23 447</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	639 595	728 863
Övriga räntekostnader	25	0
<b>Summa</b>	<b>639 620</b>	<b>728 863</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	70 205 527	70 205 527
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>70 205 527</b>	<b>70 205 527</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-6 400 591	-6 067 849
Årets avskrivning	-644 940	-332 742
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 045 531</b>	<b>-6 400 591</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>63 159 996</b>	<b>63 804 936</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>21 761 975</i>	<i>21 761 975</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	63 600 000	53 400 000
Taxeringsvärde mark	94 682 000	102 682 000
<b>Summa</b>	<b>158 282 000</b>	<b>156 082 000</b>

## NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	8 558 525	8 558 525
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>8 558 525</b>	<b>8 558 525</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-6 965 009	-6 537 077
Årets avskrivning	-505 752	-427 932
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 470 761</b>	<b>-6 965 009</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>1 087 765</b>	<b>1 593 517</b>

## NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	1 281 999	1 281 999
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>1 281 999</b>	<b>1 281 999</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 281 999	-1 281 999
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 281 999</b>	<b>-1 281 999</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	199 010	169 231
Skattefordringar	16 234	16 234
<b>Summa</b>	<b>215 244</b>	<b>185 465</b>

## NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	69 802	13 774
Försäkringspremier	48 356	92 593
Kabel-TV	15 615	15 475
Bredband	16 632	16 632
Förvaltning	19 406	16 646
<b>Summa</b>	<b>169 811</b>	<b>155 120</b>

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2028-12-30	3,01 %	9 500 000	9 500 000
Stadshypotek	2026-03-01	3,86 %	9 000 000	9 000 000
<b>Summa</b>			<b>18 500 000</b>	<b>18 500 000</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 500 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34 093	16 702
El	47 511	57 516
Uppvärmning	61 782	64 163
Utgiftsräntor	37 596	57 444
Vatten	35 679	31 368
Löner	0	57 655
Sociala avgifter	0	-17 873
Förutbetalda avgifter/hyror	306 040	630 224
<b>Summa</b>	<b>522 701</b>	<b>897 199</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	32 629 000	Inga

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2026-01-01 med 2%.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-23.

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

Stockholm

---

Carl David Valentin Åslund  
Styrelseledamot

---

Greta Johanna Maria Rasch  
Styrelseledamot

---

Helena S E Wahlberg Röhl  
Styrelseledamot

---

Jakob Witt-Strömer  
Ordförande

---

Mats Eric Olov Gullberg  
Styrelseledamot

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

---

Mats Bertil Jansson  
Revisor

---

Samuel Lennart Hedin  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

31.03.2026 13:45

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 27.03.2026 14:11

**DOCUMENT ID:**

BkuzzWVsbx

**ENVELOPE ID:**

S1ePzGZVs-x-BkuzzWVsbx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Ingenjören 10, 769606-2152 - Årsredovisning 2025-1  
2-31.pdf

21 pages

**SHA-512:**

16e3820789582431d8fcd3c1dfdac2e608017912c41a83  
0f8431f23b74f68bfd15a28510ed32b643a040b4e5d71ee  
5feaeacf558fa890bb66cb5495162d6becc

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. Mats Eric Olov Gullberg eric.gullberg@gmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 15:00 27.03.2026 14:18	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.59.159
2. GRETA JOHANNA MARIA RASCH johannarasch@live.se	 Signed Authenticated	28.03.2026 09:05 28.03.2026 09:04	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.128.122
3. Helena S E Wahlberg Röhl helena.wahlberg.rohl@gmail.com	 Signed Authenticated	28.03.2026 09:33 28.03.2026 09:12	eID Low	Swedish BankID IP: 46.39.115.134
4. JAKOB WITT-STRÖMER jacob.wittstromer@gmail.com	 Signed Authenticated	29.03.2026 10:06 29.03.2026 10:02	eID Low	Swedish BankID IP: 46.39.115.20
5. Carl David Valentin Åslund valentin.aslund@outlook.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 23:13 30.03.2026 23:10	eID Low	Swedish BankID IP: 46.39.115.236
6. Samuel Lennart Hedin samuel.hedin@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 07:50 31.03.2026 07:47	eID Low	Swedish BankID IP: 46.39.115.194
7. Mats Bertil Jansson matsjansson025@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 13:45 31.03.2026 13:44	eID Low	Swedish BankID IP: 46.39.115.181

\* 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 FÖR BRF INGENJÖREN 10 AVSEENDE

PERIODEN 1/1 2025-31/12 2025.

Undertecknad av årsmötet vald föreningsrevisor har med hjälp av revisorssuppleanten Samuel Hedin granskat verksamheten på följande sätt:

Vi har läst styrelseprotokollen, och kontrollerat att fattade beslut följts.

Vi har stickprovsvis kontrollerat verifikationer i bokföringen, och inte funnit något felaktigt eller tveksamt.

Slutsatsen är att föreningens ekonomi är välskött, och att dokumentation i form av protokoll är av bra kvalitet.

Jag föreslår därför årsstämman att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2025, och att årets resultat hanteras enligt styrelsens förslag.

Stockholm den 21 mars 2026



Mats Jansson, Föreningsrevisor



Samuel Hedin, Revisorssuppleant



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

31.03.2026 13:44

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 27.03.2026 14:11

**DOCUMENT ID:**

SyWvzGW4j-g

**ENVELOPE ID:**

HJPFzZEiZe-SyWvzGW4j-g

**DOCUMENT NAME:**

Revisorsberättelse 2025.pdf

1 page

**SHA-512:**

9fbf44046adbc50574722f5cedad955a4652a6b61055de  
eae536c45ea1f40c25679135551bc1fcddfdb7d0641a25  
9dcb18938d59353b1f4ee1d1e87f8bba45a7

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Samuel Lennart Hedin samuel.hedin@gmail.com	Signed Authenticated	31.03.2026 07:53 31.03.2026 07:52	eID Low	Swedish BankID IP: 46.39.115.194
2. Mats Bertil Jansson matsjansson025@gmail.com	Signed Authenticated	31.03.2026 13:44 31.03.2026 13:43	eID Low	Swedish BankID IP: 46.39.115.181

\* 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