Årsredovisning

för

Brf Bikupan 16

769624-3489

Räkenskapsåret

2025

Dokument-ID 09222115557578704869 Signerat AS, BS, PJ, AK, TF

Styrelsen för Brf Bikupan 16 upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Styrelsen för bostadsrättsföreningen Bikupan 16, 769624-3489 vill härmed avge förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2025, vilket är föreningens 15e verksamhetsår.

Styrelse

Billie Svensson	Ordförande
Per Josephson	Ledamot
Anders Korpi	Ledamot
Ioanna Markaki	Suppleant

Föreningsvald revisor
Theodoros Foukakis

Valberedning
Emil Björkman
Evelina Teike Brihall

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, av styrelsens ledamöter två i förening.

Information om fastigheten

Byggnaden, som blev uppförd 1929, ligger i Stockholm kommun och har beteckningen Stockholm Bikupan 16. Föreningen förvärvade fastigheten 2012-06-21. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Brandkontoret.

Föreningen är ett privat bostadsföretag och beskattas som en äkta bostadsrättsförening.

Marken innehas med äganderätt. Föreningens byggnad utgörs av ett femvåningshus med 18 lägenheter och 1 lokal. Den totala boarean uppgår till 1324 m2 och lokalarean uppgår till 48 m2.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Dokument-ID 09222115557578704869 Signerat AS, BS, PJ, AK, TF

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året införde styrelsen Boappa som digital kommunikationskanal mellan föreningen och dess medlemmar.

För att förbättra ventilationen i undercentralen installerades en kanalfläkt, då bristfällig ventilation hade lett till begynnande ärgning i elcentralen.

Tre avstängningsventiler på värmestammarnas retur byttes ut mot reglerbara ventiler.

Träd på gården har fällts av underhållsskäl.

En obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes under året. Anmärkningar kommer att åtgärdas under 2026.

En elrevisionsbesiktning har även utförts.

Återställningsarbetet efter vattenskadan i föreningens lokal har fortsatt under 2025. Under året köpte föreningen tillbaka lokalen till marknadspris, finansierat genom lån hos SEB. Inget skadestånd utbetalades till säljaren och föreningens kostnader för juridiskt ombud täcktes av fastighetsförsäkringen. Återställning av lokalen fortsätter under 2026, med målsättningen att kunna hyra ut lokalen till ny hyresgäst.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 28 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets slut upplåtna. Under året har en överlåtelse skett.

Styrelsen har som policy att följa den lagstiftning som finns när det gäller andrahandsuthyrningar.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1470 kr. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 588 kr.

Föreningen har ett tecknat gruppavtal med Comhem som gör att medlemmarna sedan år 2020 erhåller fri wifi.

Dokument-ID 09222115557578704869 Signerat AS, BS, PJ, AK, TF

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	948	877	746	735
Resultat efter finansiella poster	-606	-404	-586	-436
Soliditet (%)	86,8	90,4	90,5	90,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	714	640	541	541
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 975	5 069	5 069	5 069
Sparande per kvm (kr/kvm)	-37	-14	-64	-43
Räntekänslighet (%)	9,8	7,9	9,4	9,4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	230	225	212	181
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,8	96,7	97,9	97,4

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Ytor enligt taxeringsbesked 2022: 1 324m² bostadsrättyta, 48m² lokalyta

Upplysning om negativt resultat:
Eftersom föreningen uppvisar ett negativt resultat vill vi upplysa om att föreningen kommer finansiera sina eventuella framtida åtaganden genom avgiftshöjning eller uppta nya lån. Föreningen kommer att fortsätta arbeta aktivt med att hålla nere föreningens kostnader.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	**Upplåtelse-avgift**	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	56 692 000	12 358 000	120 442	-3 293 581	-403 683	**65 473 178**
Återköp av lokal	-2 500 000					**-2 500 000**
Reserv till yttre fond			60 221	-60 221		**0**
Disposition av föregående års resultat:				-403 683	403 683	**0**
Årets resultat					-605 851	**-605 851**
Belopp vid årets utgång	**54 192 000**	**12 358 000**	**180 663**	**-3 757 485**	**-605 851**	**62 367 327**

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlat resultat (kronor):

Balanserat resultat	-3 757 486
Årets resultat	-605 851
	-4 363 337
behandlas så att	
Reservering fond yttre underhåll, enl stadgar 1% Fast.tax	60 723
I ny räkning överföres	-4 424 060
	-4 363 337

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

Dokument-ID 092221155557578704869 Signerat AS, BS, PJ, AK, TF

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	948 250	877 103
Summa rörelseintäkter		**948 250**	**877 103**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader och underhållskostnader	3	-1 099 092	-876 983
Övriga externa kostnader	4	-30 779	-9 706
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-288 498	-288 498
Summa rörelsekostnader		**-1 418 369**	**-1 175 187**
Rörelseresultat		**-470 119**	**-298 084**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 926	64 963
Räntekostnader och liknande resultatposter		-195 614	-170 562
Summa finansiella poster		**-135 732**	**-105 599**
Resultat efter finansiella poster		**-605 851**	**-403 683**
Årets resultat		**-605 851**	**-403 683**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	70 404 559	70 693 057
Summa materiella anläggningstillgångar		**70 404 559**	**70 693 057**
Summa anläggningstillgångar		**70 404 559**	**70 693 057**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl. medel hos förvaltaren	6	86 790	231 644
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	34 854	33 443
Summa kortfristiga fordringar		**121 644**	**265 087**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 356 410	1 478 980
Summa kassa och bank		**1 356 410**	**1 478 980**
Summa omsättningstillgångar		**1 478 054**	**1 744 067**
SUMMA TILLGÅNGAR		**71 882 613**	**72 437 124**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		66 550 000	69 050 000
Fond för yttre underhåll		180 663	120 442
Summa bundet eget kapital		**66 730 663**	**69 170 442**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 757 486	-3 293 582
Årets resultat		-605 851	-403 683
Summa fritt eget kapital		**-4 363 337**	**-3 697 265**
Summa eget kapital		**62 367 326**	**65 473 177**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	1 211 000	6 711 000
Summa långfristiga skulder		**1 211 000**	**6 711 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	8 023 823	0
Leverantörsskulder		64 138	96 849
Skatteskulder		2 606	2 290
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	213 720	153 808
Summa kortfristiga skulder		**8 304 287**	**252 947**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**71 882 613**	**72 437 124**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-605 851	-403 683
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		288 498	288 498
Betald skatt		2 441	-695
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-314 912**	**-115 880**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 411	-3 388
Förändring av leverantörsskulder		-32 711	37 447
Förändring av kortfristiga skulder		59 913	38 314
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-289 121**	**-43 507**
Investeringsverksamheten			
Återköp av lokal (anläggningstillgång)		-2 500 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-2 500 000**	**0**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		2 523 823	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**2 523 823**	**0**
Årets kassaflöde		**-265 298**	**-43 507**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 694 152	1 737 658
Likvida medel vid årets slut		**1 428 854**	**1 694 151**

Dokument-ID 09222115557578704869 Signerat AS, BS, PJ, AK, TF

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Övriga fordringar
Föreningens innestående medel på förvaltarens klientmedelskonto redovisas i posten "Övriga fordringar inkl. medel hos förvaltaren" i balansräkningen.

Avskrivningar
Askrivningar sker enligt plan baserat på de ursprungliga anskaffningsvärdena. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.Tillämpade avskrivningstider: **Byggnad 100 år.**

Fastighetslån
Lån med en bindningstid på ett år eller mindre samt den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)
Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)
Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	945 894	847 929
Årsavgift lokal	0	26 532
Överlåtelseavgifter	1 470	1 433
Pantförskrivningsavgifter	588	1 146
Övriga intäkter	297	63
	948 249	**877 103**

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Förvaltningsarvode	64 664	63 391
Fastighetsskötsel	16 246	27 365
Trappstädning	44 460	38 844
Entrémattor	8 913	8 417
Fastighetsel	46 482	39 064
Fjärrvärme	210 901	219 327
Vatten och avlopp	57 608	50 689
Sophämtning	86 274	73 746
Försäkringspremier	20 158	18 415
Fastighetsskatt	32 262	31 550
Kabel TV	6 559	17 892
Bredband	53 709	39 942
Brandskydd, SBA	9 185	14 457
OVK	30 625	0
Reparationer	145 053	138 261
Underhåll	265 992	95 623
	1 099 091	**876 983**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Föreningsverksamhet. Städdagar,styrelsemöten m.m.	1 538	9 217
Bankkostnader	543	489
IT tjänster	4 875	0
Övriga kostnader	23 823	0
	30 779	**9 706**

Not 5 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	73 973 807	73 973 807
Utgående anskaffningsvärden	**73 973 807**	**73 973 807**
Ingående avskrivningar	-3 280 750	-2 992 252
Årets avskrivningar	-288 498	-288 498
Utgående avskrivningar	**-3 569 248**	**-3 280 750**
Utgående redovisat värde	**70 404 559**	**70 693 057**
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	45 124 022	45 124 022
Taxeringsvärden byggnader	20 723 000	17 221 000
Taxeringsvärden mark	40 000 000	43 000 000
	60 723 000	**60 221 000**

Not 6 Övriga fordringar inkl. medel hos förvaltaren

	2025-12-31	2024-12-31
Klientmedelskonto hos förvaltare Teoge	72 443	215 172
Skattekonto	14 347	16 472
	86 790	**231 644**

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkringspremie	19 601	18 376
Tele 2	15 253	15 067
	34 854	**33 443**

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB	2,37	2026-09-28	2 700 000	2 700 000
SEB	0,87	2026-01-28	2 800 000	1 211 000
SEB	4,58	2027-12-28	1 211 000	2 800 000
SEB	2,37	2026-06-28	2 523 823	0
			9 234 823	**6 711 000**
Kortfristig del			8 023 823	2 700 000

Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen uppgår till 0 kr.
Lån med en bindningstid på ett år eller mindre samt den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	18 100 000	18 100 000
	18 100 000	**18 100 000**

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	7 786	6 711
Förutbetalda avgifter och hyror	77 452	77 392
Värme	28 500	29 653
El	3 933	3 467
Vatten	9 619	8 453
Avfall	14 379	12 291
Byggkostnader, lokal	66 663	0
Förvaltningskostnader, Teoge	5 389	0
	213 721	**137 967**

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Dokument-ID 09222115557578704869 Signerat AS, BS, PJ, AK, TF

Årsredovisningen beslutades 2026-05-15

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Billie Svensson
Ordförande

Per Josephson
Ledamot

Anders Korpi
Ledamot

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

Theodoros Foukakis
Föreningsrevisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557578704869

Dokument

ÅR 2025 Brf Bikupan 16, Slutlig
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2026-05-21 12:29:25 CEST (+0200) av
Administratör Scrive (AS)
Färdigställt 2026-05-21 17:11:57 CEST (+0200)

Signerare

Administratör Scrive (AS)
Förvaltningsaktiebolaget Teoge
konsult@teoge.se
+46766771768
Signerade 2026-05-21 12:29:26 CEST (+0200)

Billie Svensson (BS)
billieanngavefeldt@gmail.com





Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BILLIE SVENSSON"
Signerade 2026-05-21 16:08:27 CEST (+0200)

Per Josephson (PJ)
per.josephson@gmail.com





Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER JOSEPHSON"
Signerade 2026-05-21 16:47:12 CEST (+0200)

Anders Korpi (AK)
anders.korpi@umusic.com





Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS MIKAEL KORPI"
Signerade 2026-05-21 14:43:54 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557578704869

Theodoros Foukakis (TF)
theodoros.foukakis@ki.se

BankID

Theodoros Foukakis

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "THEODOROS FOUKAKIS"
Signerade 2026-05-21 17:11:57 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify