

Brf Teatern i Sättra

Org.nr: 769618-2489

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16

Styrelsen för Brf Teatern i Sättra, organisationsnummer 769618-2489, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Sättra, Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-01-29.

Ekonomisk plan registrerades år 2009-03-10.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2023-09-20.

Föreningen förvärvade fastigheten år 2008.

Föreningen disponerar tomten genom:

Med både Äganderätt och tomträtt (50/50). Tomträttsavtalet löper till 2029-04-01 och avser fastigheten: Djursättra 2

Avgiftshöjningar

Inga höjningar men årsmötet beslutade om ett tillägg om 50:-/månad för miljö- och sophantering.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Föreningarnas fastigheterna är fullförsäkrade hos: Söderberg och partners, Bostadsrättstillägg är tecknat av föreningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09.

På stämman deltog 34 medlemmar representerade 28 lägenheter.

Styrelse

Ordförande	Peter Bergander
Ledamot	Nikolaos Avramidis
Ledamot	Alex Gatica
Ledamot	Ann Klang
Ledamot	Francisco Rubiano
Ledamot	Gill Rubiano
Suppleant	Sekhara Allu Babu
Suppleant	Christina Renström

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Christina Renström och Sekhara Babu Allu.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit ordförande och vice ordförande i föreningen.

Revisor

Extern revisor

Anders Von Scheele

Valberedning

Till valberedning valdes Hanne Svantesson som sammankallande och Lennart Gustavsson som medhjälpare..

OVK

Utfördes under året och när nu godkänd.

Information om fastigheten

Flerbostadshus

Fastighetsbeteckning: Djursättra 1 och Djursättra 2

Föreningens adresser:

Kungssättravägen 56-66, 127 37 Skärholmen

Nybyggnadsår: 2009

Värdeår: 2010

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m²
1 rok	24	1 159
2 rok	28	1 882
3 rok	21	1 703
4 rok	6	546
Summa	79	5 290

	Antal	Total yta m²
Bostäder	79	5 290
P-platser	26	
P-platser (Garage)	26	507
Summa	132	5 797

Totalyta (m²): **5 797**

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Delagott Förvaltning AB
Teknisk förvaltare	Svealands Fastighetsteknik

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en aktiv underhållsplan, senast uppdaterad: 2024
Underhållsplanens tidshorisont: 20 år

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Utbyte av all gemensam belysning till LED	2015
Nytt bokningssystem för tvättstugor samt digitala informationstavlor	2017
Stamspolning	2018
Installation av solceller på våra tak, påbörjades	2021
Ny tvättstugeutrustning i en av våra tvättstugor	2021
Installation av solceller på våra tak, slutfördes	2022
Bytt cirkulationspump	2023
Byte av nödtelefon i hissar	2024

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

OVK utfördes under året och när nu godkänd.

Årsmötet beslutade om ett tillägg om 50:-/månad för miljö- och sophantering

Medlemsinformation

86 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 2 överlåtelse skett.
4 medlemmar har utträtt ur föreningen.
4 medlemmar har upptagits.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 86

79 bostadsrätter

86 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	4 552	4 576	4 035	3 698
Resultat efter finansiella poster, tkr	481	88	- 598	- 154
Soliditet ¹ , %	80	80	80	80
Snittränta, %	2.96	4.68	4.98	3.05
Skuld/kvm totalyta	4 714	4 743	4 767	4 868
Energikostnad/kvm totalyta	207	187	189	162
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	745	745	643	627
Skuld/kvm bostadsrättsyta	5 166	5 197	5 247	5 357
Sparande / kvm	171	101	-21	84
Räntekänslighet	7	7	8	9
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	86	86	85	89

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 163 140 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	92 575 000	15 320 000	1 739 173	4 761 756	88 049	114 483 978
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			216 000	-216 000		0
Balanseras i ny räkning				88 049	- 88 049	0
Årets resultat					481 427	481 427
Belopp vid årets utgång	92 575 000	15 320 000	1 955 173	4 633 805	481 427	114 965 405

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	4 633 804
Årets resultat	481 427
Totalt	5 115 231

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	216 000
Balanseras i ny räkning	4 899 231
Totalt	5 115 231

Resultaträkning

1 januari – 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	4 551 797	4 576 201
Övriga rörelseintäkter	3	48 830	25 819
Summa rörelseintäkter		4 600 627	4 602 020
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-2 379 211	-2 272 746
Administration och förvaltning	5	-279 331	-381 639
Personalkostnader	6	-104 396	-108 668
Avskrivningar		-495 187	-495 187
Summa rörelsekostnader		-3 258 125	-3 258 240
RÖRELSERESULTAT		1 342 502	1 343 780
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 099	32 064
Räntekostnader och liknande resultatposter		-878 174	-1 287 795
Summa finansiella poster		-861 075	-1 255 731
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		481 427	88 049
RESULTAT FÖRE SKATT		481 427	88 049
ÅRETS RESULTAT		481 427	88 049

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	140 140 222	140 596 127
Inventarier, verktyg och installationer	8	479 219	518 501
Summa materiella anläggningstillgångar		140 619 441	141 114 628
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		140 619 441	141 114 628
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 641	10 431
Övriga fordringar		641	449
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		86 649	155 544
Summa kortfristiga fordringar		89 931	166 424
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 699 571	1 628 543
Summa kassa och bank		2 699 571	1 628 543
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 789 502	1 794 967
SUMMA TILLGÅNGAR		143 408 943	142 909 595

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		107 895 000	107 895 000
Fond för yttre underhåll		1 955 173	1 739 173
Summa bundet eget kapital		109 850 173	109 634 173
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 633 804	4 761 756
Årets resultat		481 427	88 049
Summa fritt eget kapital		5 115 231	4 849 805
SUMMA EGET KAPITAL		114 965 404	114 483 978
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	9 , 10	27 329 763	27 492 903
Leverantörsskulder		116 338	13 080
Skatteskulder		53 658	28 232
Övriga skulder		27 809	19 446
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	915 971	871 956
Summa kortfristiga skulder		28 443 539	28 425 617
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		28 443 539	28 425 617
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		143 408 943	142 909 595

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 342 503	1 343 780
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	495 187	495 187
Summa	1 837 690	1 838 967
Erhållen ränta	17 099	32 064
Erlagd ränta	-878 174	-1 287 795
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	976 614	583 236
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	76 492	34 710
Förändring av rörelseskulder	181 061	-609 736
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 234 167	8 210
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering	-163 140	-403 925
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-163 140	-403 925
Årets kassaflöde	1 071 027	-395 715
Likvida medel vid årets början	1 628 543	2 024 258
Likvida medel vid årets slut	2 698 441	1 628 543

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämnden allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2). Föreningen tillämpar bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Årsavgift

I avgiften ingår värme och varmvatten men föreningen har en obligatorisk avgift för tv och internet.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	200 år (0,5%)
Inventarier	10 år (10%)
Solceller	20 år (5%)

Betald skatt

Betald skatt beräknas som förändring av skatteskuld med tillägg av årets bokförda skattekostnad.

Likvida medel

Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden samt kortfristiga finansiella placeringar.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder

Hysesintäkter

Garage och p-platser
Kabel-TV

Övriga intäkter

Avgift andrahandsupplåtelse
Debiterade elkostnader

Totalt nettoomsättning

	2025	2024
Bostäder	3 941 138	3 941 138
Garage och p-platser	333 801	324 221
Kabel-TV	151 680	180 120
	485 481	504 341
Avgift andrahandsupplåtelse	119 026	121 593
Debiterade elkostnader	6 150	9 131
	125 177	130 722
Totalt nettoomsättning	4 551 797	4 576 201

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar och intäkter

Totalt övriga rörelseintäkter

2025

2024

48 830

25 819

48 830

25 819

Not 4. Operativ drift och underhåll

2025

2024

Taxebundna kostnader

Fastighetsel

134 262

124 882

Uppvärmning

839 896

799 467

Vatten och avlopp

224 187

159 856

Sophämtning

188 223

223 702

1 386 568

1 307 907

Funktionell anläggningsservice

Hissbesiktning

147 425

209 953

Obligatoriska service- och besiktningsskostnader

9 155

1 758

Övrig funktionell anläggningsservice

2 900

0

159 480

211 711

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel

9 520

0

Fastighetsstäd

114 387

109 278

Trädgårdsskötsel

24 257

10 996

Snöröjning/sandning

2 229

43 829

150 393

164 103

Distribuerade servicetjänster

Bredband

152 984

146 942

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring

99 607

89 498

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

149 076

141 652

Tomträttsavgälder

99 100

74 375

347 783

305 525

Reparationer

Reparationer

131 349

96 119

El

19 286

36 947

Ventilation

17 563

0

Vatten och avlopp

0

3 492

168 197

136 558

Underhåll

Underhåll

13 806

0

Totalt operativ drift och underhåll

2 379 211

2 272 746

Not 5. Administration och förvaltning

Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter

2025

2024

6 400

7 110

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning

105 277

101 991

Teknisk förvaltning

Arvode teknisk förvaltning

78 046

67 075

Revision

Revisionsarvode

15 488

17 050

Kommunikation

Övrig kommunikation

17 030

13 047

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier

11 178

2 587

Konsultarvode

14 688

151 131

Bankkostnader

4 934

4 744

Övriga administrativa kostnader

585

2 146

Övriga kostnader

25 704

14 759

57 090

175 366

Totalt administration och förvaltning

279 331

381 639

Not 6. Personalkostnader

2025

2024

Styrelsen

Styrelsearvode

91 550

91 000

Sociala kostnader

12 846

17 668

104 396

108 668

Totalt personalkostnader

104 396

108 668

Not 7. Byggnader och mark

2025-12-31

2024-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

146 150 000

146 150 000

Utgående anskaffningsvärden

146 150 000

146 150 000

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 5 553 873

- 5 097 968

Årets avskrivningar

- 455 905

- 455 905

Utgående avskrivningar

-6 009 778

-5 553 873

Utgående redovisat värde

140 140 222

140 596 127

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

97 417 000

93 276 000

Taxeringsvärde mark

21 212 000

25 012 000

118 629 000

118 288 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder

117 200 000

117 000 000

Lokaler

1 429 000

1 288 000

118 629 000

118 288 000

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	638 743	638 743
Utgående anskaffningsvärden	638 743	638 743
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 120 242	- 80 960
Årets avskrivningar	- 39 282	- 39 282
Utgående avskrivningar	- 159 524	- 120 242
Utgående redovisat värde	479 219	518 501
Not 9. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	38 255 000	38 255 000
Summa:	38 255 000	38 255 000

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SBAB	2026-10-06	2,86 %	7 561 250	7 593 750
SBAB	2026-12-11	3,07 %	10 541 360	10 572 000
SBAB	2026-08-17	2,93 %	9 227 153	9 327 153
Summa skulder till kreditinstitut			27 329 763	27 492 903
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-27 329 763 0	-27 492 903 0

Not 11. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda intäkter	552 843	525 257
Upplupen elkostnader	14 165	14 342
Upplupen värmekostnader	112 674	105 412
Upplupen vatten- och avloppskostnader	37 672	32 455
Upplupen sophämningskostnader	22 707	19 929
Upplupen räntekostnader	1 348	0
Upplupen revisionsarvode	30 000	30 000
Upplupen styrelsearvode	144 562	144 562
Summa	915 971	871 957

Underskrifter

Ort och datum enligt vår digitala signatur

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-20

Peter Bergander
Ordförande

Nikolaos Avramidis
Ledamot

Alex Gatica
Ledamot

Ann Klang
Ledamot

Francisco Rubiano
Ledamot

Gill Rubiano
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Anders Von Scheele
Extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.05.2026 11:43

SENT BY OWNER:

William Slotte · 25.05.2026 16:55

DOCUMENT ID:

SJ7bQkfgzl

ENVELOPE ID:

rJ7WmJGgzl-SJ7bQkfgzl

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Brf Teatern i Sättra.pdf

16 pages

SHA-512:

42b22911fe185d096ef6d9537dfad05940e2208fcd2b7c5
cbf5f4e56e79441a33f82d1681a7e71cf43d711b1783cc0
0e629cb73afdf94b14e46354a1adaabaea

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
PETER BERGANDER bergander1958@outlook.com	 Signed Authenticated	25.05.2026 17:20 25.05.2026 17:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/09/22) IP: 104.28.31.63
ANN LAORIT KLANG ann.laorit@gmail.com	 Signed Authenticated	25.05.2026 19:51 25.05.2026 19:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/07/13) IP: 213.204.219.230
GILL ELISABET RUBIANO gill@rubiano.com	 Signed Authenticated	27.05.2026 19:02 26.05.2026 17:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/07/01) IP: 217.208.101.167
FRANCISCO HERNANDO RUBIANO MONJE francisco@rubiano.com	 Signed Authenticated	27.05.2026 20:02 27.05.2026 20:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/01/17) IP: 82.118.29.212
Nikolaos Avramidis nickavra7.na7@gmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2026 20:36 27.05.2026 20:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/11/23) IP: 217.209.150.240
ALEX GATICA ARAYA alegat@gmail.com	 Signed Authenticated	28.05.2026 11:03 27.05.2026 20:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/01/14) IP: 81.226.206.139
CARL ERIK ANDERS VON SCHÉELE info@ravisor.se	 Signed Authenticated	28.05.2026 11:43 28.05.2026 11:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/04/05) IP: 94.234.77.68

* 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