

# TURE N°8

[www.ture8.se](http://www.ture8.se)

## ÅRSREDOVISNING

ÅR 2025



*Brf Ture 8 är en bostadsrättsförening med bostäder, garage och butikslokaler på Grev Turegatan 8 i centrala Stockholm.*

*Ture 8 (Riddaren 24) representerar i dag en modern fastighet med djupa historiska rötter. I mötet mellan dåtidens markanvändning, 1800-talets stadsbyggnad och dagens urbana liv skapas en helhet som speglar Stockholms kontinuerliga utveckling och framtid.*

**BRF TURE 8**

**769615-4090**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Ture 8

Styrelsen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2025.

### Förvaltningsberättelse

#### Verksamheten

##### Föreningens ändamål och allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenhet för permanent boende, garageplatser för permanent nyttjande och hyra ut föreningens lokaler och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt att arbeta för en god ekonomi. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2070.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-09-17 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-15 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

##### Äkta förening

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

##### Medlem i samfällighetsföreningen Sturefaret

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Sturefaret Samfällighetsförening. Föreningens andel är 4,6%. Samfälligheten ansvarar för uppvärmning, drift och skötsel av Grev Turegatan mellan Riddargatan och Humlegårdsgatan. Pga. nya Sturegallerians ny- och ombyggnation har ingen avgift debiterats föreningen under 2025.

##### Styrelsen sammansättning till ordinarie stämma 2025-05-25

Nils Bengtsberg	Ordförande	Ekonomi- och driftansvarig
Håkan Eriksson	Ledamot	Vice ordförande/ekonomifrågor
Ingemar Klasson	Ledamot	Sekreterare, Fastighetsansvarig
Paulina Strueber	Ledamot	Medlemsfrågor/trivsel

##### Styrelsens sammansättning från ordinarie föreningsstämma 2025-05-25

Nils Bengtsberg	Ordförande	Ekonomi- och driftansvarig
Håkan Eriksson	Ledamot	Vice ordförande/ekonomifrågor
Ingemar Klasson	Ledamot	Sekreterare, Fastighetsansvarig
Paulina Strueber	Ledamot	Medlemsfrågor/trivsel

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Nils Bengtsberg	Ordförande	Ekonomi- och driftansvarig
Håkan Eriksson	Ledamot	Vice ordförande/ekonomifrågor
Paulina Strueber	Ledamot	Medlemsfrågor/trivsel

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt av ledamöterna två i förening.

#### Revisorer

Margareta Kleberg	Ordinarie	Extern	BDO Mälardalen AB
Karolina Lövström	Suppleant	Extern	BDO Mälardalen AB

#### Valberedning

Stina von Esch Sammanställande  
Andrea Dorg  
Valberedningen har under året haft 5 arbetsmöten.

#### Stämmor

2025-05-25 hölls ordinarie föreningsstämma gällande verksamhetsåret 2025.

#### Styrelse- och arbetsmöten

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden och ca 10 arbetsmöten.  
Styrelsens ordförande har under året haft ca 5-10 arbetsmöten per månad.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Riddaren 24	2013-07-01	Stockholm

Föreningen innehar fastigheten med äganderätt.  
Uppvärmning sker via fjärrvärme och komfortkyla tillförs via fjärrkyla.  
Bostädernas ventilation betjäns av mekaniskt frånluftssystem (F-system).  
Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar, där ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

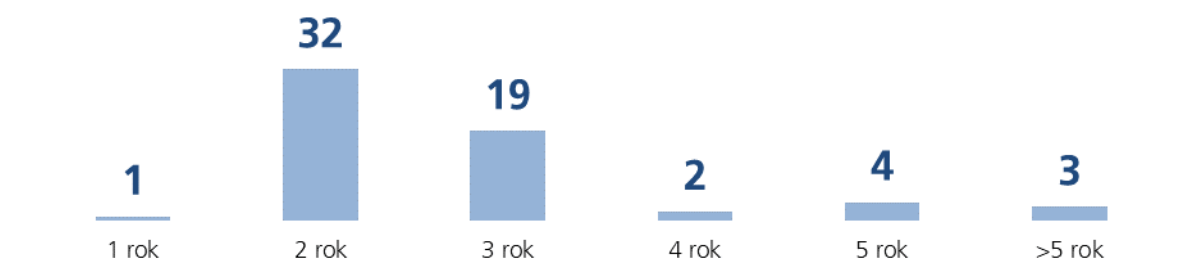
#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 1 flerbostadshus. Värdeåret är 2014.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 609 m<sup>2</sup>, varav 4 744 m<sup>2</sup> utgör boyta, 1 091 m<sup>2</sup> utgör lokalyta och 774 m<sup>2</sup> utgör garageyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 61 lägenheter och 24 garageplatser med bostadsrätt.  
Lägenhetsfördelning:



Lokal	Yta	Hyresgäst	Hyrestid	Notering
5001	559 m <sup>2</sup>	Sturegallerian AB	2024-12-01 – 2026-12-31	Omförhandling pågår
5002	243 m <sup>2</sup>	BHC Salong AB Homage AB	2023-04-01 – 2026-03-31 2026-03-16 – 2028-03-15	Konkurs 2025-04-16 Inflyttade 2026-03-16
5003	289 m <sup>2</sup>	Sturegallerian AB T-Jarlen AB	2025-07-01 – 2041-12-31 2012-07-01 – 2025-06-30	Avflyttade 2025-04-15

#### Moms

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende uthyrning av verksamhetslokaler.  
Efter avgörande i Högsta förvaltningsdomstolen har föreningen rätt att beräkna avdragsgill ingående mervärdesskatt enligt en omsättningsbaserad fördelningsmetod, i enlighet med EU:s mervärdesskattedirektiv, i stället för tidigare tillämpad fördelning baserad på yta.  
Detta innebär att avdragsrätten för gemensamma kostnader numera uppgår till drygt 70%, förutsatt fullt uthyrda lokaler, jämfört med tidigare cirka 18,4 %. För kostnader direkt hänförliga till momspliktiga lokaler medges fortsatt fullt avdrag, medan kostnader hänförliga till bostäder inte medför avdragsrätt.

#### Gemensamhetsutrymmen

Vinkällare

## Teknisk status

SBC ansvarar för den veckovisa fastighetsskötseln, vilken omfattar tillsyn och kontroll av fastighetens installationer i enlighet med gällande drift- och skötselanvisningar.

Uppdraget inkluderar löpande översyn av allmänna utrymmen, kontroll av undercentral och värmesystem, uppföljning av ventilationssystemets funktion samt justering av entréportar och dörrstängare.

Styrelsen upprättade föreningens underhållsplan 2021 tillsammans med SBC, och den sträcker sig fram till 2070.

Föreningens underhållsplan beskriver fastighetens framtida underhållsbehov. Den kartlägger vilka åtgärder som behövs i fastigheten, när de ska genomföras och hur mycket det preliminärt kommer att kosta. Underhållsplanen är ett av föreningens och styrelsens viktigaste verktyg, för den långsiktiga fastighetsförvaltningen.

Kortfattat kan den beskrivas som en sammanställning av:

- Vad som ska göras
- När det ska göras
- Kostnaden för åtgärderna

### Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation av ny LED-belysning med nödbelysning i båda trapphusen	2025	
Service och underhåll av entréport	2025	5 tillfällen
Service och underhåll av garageport	2025	2 tillfällen
Sopning och tvättning av garaget	2025	6 tillfälle
Bättringsmålning i entréplanet	2025	ca. 4 tillfällen
Bättringsmålning i samtliga våningsplan	2025	ca. 9 tillfällen
Polering av entréporten	2025	5 tillfälle
Polering av marmorgolvet i entréplanet	2025	2 tillfälle
Ventilationservice av komponenter, rengöring och luftfilterbyte	2025	2 tillfälle
Service på sprinkleranläggning	2025	1 tillfälle
Spolning av terrassernas dagvattenbrunnar med tillhörande ledningar	2025	1 tillfälle
Service av fastighetens brandskydd	2025	1 tillfälle
Egenkontroll av fastighetens brandskydd	2025	4 tillfälle
Service på hissarna	2025	1 tillfälle
Utbyte av hissarnas bärremmar	2025	1 tillfälle
Plantering av växter på våren sommaren	2025	1 tillfälle
Planerat underhåll	År	Kommentar
Rengöring, behandling och ev. foliering av utvändiga entréer i koppar	2026	Vart 3-4:e år
Service och underhåll av garageport	2026	1 gång/år samt vid behov
Service och underhåll av entréport	2026	2 ggr/år samt vid behov
Sopning och tvättning av garaget	2026	6 ggr/år samt vid behov
Bättringsmålning i entréplanet	2026	Utförs vid behov
Bättringsmålning i samtliga våningsplan	2026	Utförs vid behov
Polering av entréporten	2026	6 ggr/år samt vid behov
Polering av marmorgolvet i entréplanet	2026	2 ggr/år samt vid behov
Ventilationservice av komponenter, rengöring och luftfilterbyte	2026	2 ggr/år (vår och höst)
Service på sprinkleranläggning	2026	1 gång/år
Spolning av terrassernas dagvattenbrunnar med tillhörande ledningar	2026	1 gång/år samt vid behov
Service av fastighetens brandskydd	2026	1 gång/år
Egenkontroll av fastighetens brandskydd	2026	4 ggr/år (kvaratlsvis)
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK), avseende lokalerna	2026	Vart 3:e år
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK), avseende lägenheterna	2028	Vart 6:e år
Service på hissarna	2026	1 gång/år
Utbyte av hissarnas bärremmar	2035	Vart 10:e år

## Förvaltning

Här nedan anges föreningens samtliga förvaltnings-, drift- och övriga avtal.

Avtal	Leverantör	Avtalsstart
Ekonomisk Förvaltning	SBC	2015
Lägenhetsförteckning/Administrativ Förvaltning	SBC	2015
Styrelsesupport/Teknisk Förvaltning	SBC	2015
Uppdatering av underhållsplan	SBC	2026
Fastighetsskötsel	SBC	2015
Städning allmänna ytor och garage	HEBE Städ & Fastighetsservice AB	2016
Fastighetsjour	Dygnet Runt Service AB	2014
Störningsjour	Bevaknings Assistans AB	2021
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar	2014
Fastighetslån	Danske Bank	2014
Fjärrvärme/Fjärrkyla	Stockholm Exergi AB	2014
Vatten & Avlopp	Stockholm Vatten AB	2014
Elnät	Ellevio	2014
Elhandel	Fortum Market AB	2014
Fastighetsnät	Tele2 AB	2021
Kabel TV och bredband	Tele2 AB	2014
Hushållssopor	Stockholm Vatten AB	2014
Sorterat avfall	CESAB City Avfallsservice AB	2014
Hissar	Schindler Hiss AB	2014
Hissbesiktning	DEKRA Industrial AB	2021
Styr och regler, övervakning	E-matic Fastighetsautomation AB	2023
Sprinkleranläggning	A Sprinkler AB	2014
Rökluckor	Brandsäkra Norden AB	2014
Brandskyddsansvar	Brandsäkra Norden AB	2023
Brandlarm	SOS Alarm Sverige AB	2014
Ventilation	Värmex AB	2023
Värme & Kyla	GK Rör AB	2021
Kameraövervakning	IP Advance Sweden AB (IPAS)	2022
Passagesystem	Tidomat gm Söderlås AB	2014
Nyckelsystem (nycklar, taggar)	Tidomat gm Söderlås AB	2014
Garageport	Hörmann Svenska AB	2014
Postboxar	DinBox Sverige AB	2014
Entrémattor	Elis Textil Service AB	2024
Doftsystem	Uniscent Scandinavia AB	2021
IT	IT Konsulterna	2020
Mäklare	Gutai Real Estate Consulting	2026
Domän (ture8.se)	Svenska Domäner	2020
Hemsida	The Generation AB	2021

## Hållbarhetsinformation

Föreningens styrelsen ansvarar för att säkerställa att föreningen tar hänsyn till miljömässig, social- och ekonomisk hållbarhet.

Föreningen har en miljöpolicy som tydligt anger hur vi ska agera för att värna om vår gemensamma miljö.

Föreningens fastighet drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har installerat laddboxar för elbilar i anslutning till samtliga av våra parkeringsplatser.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmantrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består 25 % kvinnor och 75 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

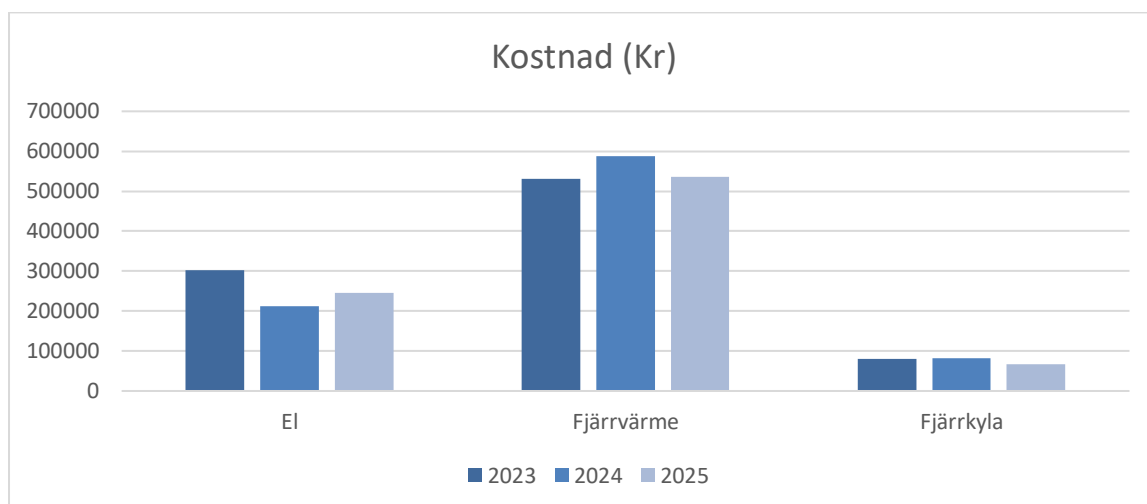
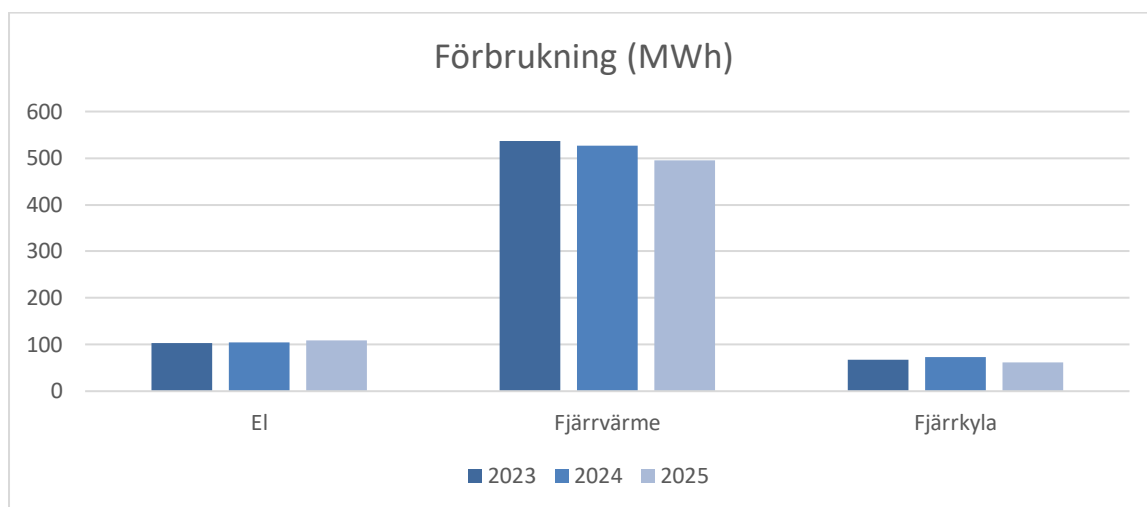
Styrelsens hållbarhetsplan har även tydliga mål för kommande år.

## Föreningens ekonomi

Föreningens kassalikviditet är fortsatt mycket stabil, trots en beräknad hyresförlust, minskad hyresintäkt och ökade räntekostnader.

- Inga avgiftshöjningar gjordes under året och inga kommande höjningar planeras under de närmsta kommande åren.
- Efter föreningens framgång i det s.k. momsmålet i högsta instans har beräkningsgrunden för moms justerats till faktisk omsättning (ca 70 %), förutsatt att lokalerna är fullt uthyrda. Detta har medfört ett ökat årligt momsavdrag om cirka 500 Tkr. Därutöver har föreningens kassa stärkts genom retroaktiva momsåterbetalningar om totalt ca 2,7 Mkr, åren 2017–2025. Av dessa utbetalades ca 620 Tkr redan under 2024. Se vidare Väsentliga händelser under räkenskapsåret.
- 2025-03-31 omförhandlades föreningens två rörliga lån, om ca 54 Mkr. Omförhandlingen resulterade till två nya lån. Ett bundet lån på 2 år om 28 Mkr med förfalldag 2027-03-31, till en fast ränta om 2,87% samt ytterligare ett bundet lån på 1 år om 25 Mkr med förfalldag 2026-03-31, till en fast ränta om 2,77%.
- 2025-07-01 omförhandlades föreningens bundna lån om 30 Mkr, med en tidigare fast ränta om 3,73%. Omförhandlingen resulterade till ett rörligt STIBOR 3MÅN-lån med en basränta om 2,139% + marginalränta om 0,55%, till en total ränta för dagen om 2,689%.
- 2025-09-30 omförhandlades föreningens bundna 5-års lån om cirka 43 Mkr med en tidigare fast ränta om 0,53%. Omförhandlingen resulterade till ett rörligt STIBOR 3MÅN-lån med en basränta om 1,886% + marginalränta om 0,48%, till en total ränta för dagen om 2,366%.
- 2025-09-30 höjde föreningen den planerade amorteringen med 125 Tkr per år, varigenom den årliga amorteringen kom att uppgå till 1 Mkr.
- Föreningen placerar överskottlikviditet på räntebärande konto hos SBAB och Borgo AB (SBC)
- Föreningen placerade 2025-11-26, 4 Mkr på ett fasträntekonto hos SBAB i 3 månader, till en fast ränta om 2,20%.
- I övrig hänvisas till Not 12 gällande föreningen totala lånebild.

## Jämförelser av föreningens el, fjärrvärme och fjärrkyla 2023-2025



## Fastighetsavgift och Fastighetsskatt

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. För att stimulera bostadsbyggandet infördes dock nya skatteregler från 1 januari 2013 för nybyggda bostäder (småhus, bostadsrätter och flerfamiljshus), med värdeår 2012 eller senare. Detta innebär att föreningen är helt befriad från att betala fastighetsavgift i 15 år, dvs. till 2030. För föreningen genererar detta en betydande besparing i 15 år! Lokalerna beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Den delen som avser hyreslokalerna debiteras vidare.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Uthyrningsarbetet

- Ett nytt utmanande uthyrningsarbete startades redan under hösten 2024 men tog fart med full kraft i början på kvartal 2 2025. Denna gång gällde det föreningens lokal 5002 om 243 m<sup>2</sup> som till följd av vår hyresgästs konkurs blev vakant och därmed återgått till föreningen. Parallellt med uthyrningsarbetet påbörjades även ett tidskrävande arbete med konkursen, som fortfarande pågår. En liten glädje i sammanhanget var dock den bankgaranti som styrelsen krävde när avtalet tecknades, eftersom den minskade hyresförlusten med ca 30%.
- Sturegallerians nybyggnation mitt framför vår fastighet med störningar och kontinuerliga tunga transporter påverkade givetvis vårt uthyrningsarbetet påtagligt negativt.
- Ett antal mycket intresserade restauratörer stod nästan i kö med sitt intresse av att hyra lokalen men med stor hänsyn till till våra lägenhetsinnehavare och en ökad risk för ett konstant störande, var styrelsen ytterst tveksam till att ha restaurangverksamhet i fastigheten. Dock var en viktig faktor även att fastighetens ventilationssystem inte är förberett eller anpassat för restaurangverksamhet. Styrelsen beslutade därför att inte hyra ut lokalen till restaurangverksamhet.
- Genom ordförandens kontakter sedan många år med en mycket känd möbeltillverkare, har det sedan många år funnits ett stort intresse av båda lokalerna. Strax innan sommaren 2025 ökade deras intresse stort och positiva förhandlingar startade och pågick under drygt 4 månader, vilket resulterade i ett 5-årigt avtalsförslag upprättades och "låg på bordet" för ett undertecknande. Men dessvärre när vi i princip var i mål, valde man att tacka nej.
- Nu fortsatte uthyrningsarbetet med nya krafter både genom andra kontakter samt med kontakter med mäklare, men dessvärre kunde vi konstatera att intresset för vår annars så fina lokal var mycket vagt. Ordförande och styrelsen fortsatte dock med sitt stora kraft och bestämd förhoppning om att hitta en hyresgäst.
- **Vi lyckades dock till slut, lokalen blev uthyrd! Se väsentliga händelser efter årets slut!**
- Sedan våren utfördes ett tidskrävande arbete gällande föreningens uppsägning av vår lokal 5003, då hyresgästen ansökte om medling hos hyresnämnden. Hyresgästen avflyttade från lokalen 2025-04-15. Hyresnämnden kom dock att skriva av hyresgästens ansökan under senhösten 2025.
- Efter ordförandens många förhandlingar under 2024 med Sturegallerian gällande uthyrning av föreningens lokal 5003, som så glädjande hade mynnade ut i nytt underskrivet hyreskontrakt, startade sin hyresperiod 2025-07-01. Värt att i ekonomiska termer tillägga, är att detta kontrakt skrevs på 16,5 år, dvs. 2025-07-01 – 2041-12-31.

### Momsmålet – väsentlig framgång för föreningens ekonomi

- Föreningens arbete med det s.k. momsmålet inleddes den 3 december 2023, då SBC för föreningens räkning ingav en begäran om omprövning till Skatteverket. Omprövningen avsåg redovisningsperioderna 2017–2022 och byggde på att föreningen skulle medges rätt att beräkna avdragsgill ingående moms utifrån omsättning, i stället för enligt tidigare tillämpad fördelning baserad på lokalarea. Avsikten var att, vid ett positivt utfall, även begära omprövning för efterföljande år.

Skatteverket meddelade den 22 februari 2024 att myndigheten inte avsåg att ändra sitt tidigare beslut. Efter överväganden, och på inrådan av styrelsen, föreningens ekonomiska rådgivare Markus Pålsson samt externa skatteexperter från Mannheimer & Swartling, beslutade föreningen att överklaga. Ärendet prövades därefter i förvaltningsrätten.

Den 25 september 2024 meddelade Förvaltningsrätten i Stockholm dom till föreningens fördel och fastslog att avdragsrätten ska beräknas enligt den omsättningsbaserade metod som följer av artikel 174 i EU:s momsdirektiv. Domstolen upphävde därmed Skatteverkets tidigare beslut och återförvisade ärendet för ny beräkning. Med anledning av domen utbetalades cirka 620 Tkr avseende åren 2017–2018.

Skatteverket valde därefter att överklaga förvaltningsrättens dom till kammarrätten. Parallellt pågick vägledande prövningar i högre instans, och förhoppningen var att ett prejudicerande avgörande från Högsta förvaltningsdomstolen skulle föreligga innan kammarrätten avgjorde ärendet. Bedömningen vid tidpunkten var att det förelåg goda möjligheter till framgång, baserat på utvecklingen i liknande mål. Parallellt har även Skatterättsnämnden lämnat vägledande besked och bekräftat att bostadsrättsföreningar med s.k. blandad verksamhet har rätt att tillämpa den omsättningsbaserade metoden vid fördelning av ingående moms på gemensamma kostnader.

Efter fortsatt process har slutligt avgörande därefter meddelats i Högsta förvaltningsdomstolen till föreningens fördel. Domen är prejudicerande och innebär ett klagorand för hela branschen. Totalt utbetalades cirka 2,7 Mkr, plus ränta om cirka 105 Tkr till föreningen för de omprövade perioderna 2019–2025, vilket direkt stärkt föreningens kassa.

Som en följd av detta har beräkningsgrunden för föreningens momsavdrag ändrats från tidigare cirka 18,7 % (baserat på lokalarea) till drygt 70% (baserat på omsättning), förutsatt fullt uthyrd lokal.

Detta medför ett väsentligt förbättrat löpande momsavdrag om cirka 500 Tkr per år.

Arbetet med ärendet har bedrivits målmedvetet under en längre tid och har skett i nära samverkan mellan styrelsen och externa rådgivare. I detta sammanhang kan särskilt noteras det betydande arbete som utförts av föreningens ekonomiska rådgivare från SBC, Markus Pålsson, i nära dialog med ordföranden, vilket varit en viktig bidragande faktor till det framgångsrika utfallet.

Sammanfattningsvis innebar utfallet i momsålet en påtaglig förstärkning av föreningens ekonomi, såväl genom förbättrat årligt kassaflöde som genom dessa betydande engångsåterbetalningar.

#### Sturegallerians ny- och renoveringsbyggnation

- Sturegallerians ombyggnads- och renoveringsarbete på Grev Turegatan och mitt emot föreningens fastighet pågick intensivt och under både dag-, kväll- och helgtid. Periodvis har detta arbete varit väldigt störande men ju längre tiden går, desto närmare kommer vi till att nya Sturegallerian kommer stå färdig och Grev Turegatan kommer blomstra med nya restauranger och butiker. Nya Sturegallerian och nya Grev Turegatan beräknas vara färdig till årsskiftet 2027/2028.
- Ordförandens veckovisa möten med Sturegallerian, behandlar hur arbetena påverkar föreningen, föreningens medlemmarna och föreningens fastighet och vad som kan göras för att minska störningar, framkomlighet, arbetstider m.m. Vidare får ordföranden information vid minst 2 tillfällen per vecka från Sturegallerians arbetsledare om vilka arbeten och när dessa kommer att påverka föreningen.  
När informationen ankommit ordföranden, skickas den vidare till medlemmarna.

#### Vattenskador

- Under februari 2025 upptäcktes en ny vattenskada hos en lägenhetsinnehavare på 7 tr. i B-huset. Precis som den tidigare vattenskadan som pågick under flera år i A-huset innan man till slut kunde lokalisera läckaget, så var det terrassen på 8 tr. i B-huset som var orsaken till detta läckage. Även denna gång var läckaget mycket svårhittat men med viss erfarenhet från A-huset inleddes ett intensivt arbete med att finna läckaget.  
I förberedande syfte genomfördes initialt filmning och fräsning av dagvattenstammarna från terrassen, då flera dagvattenbrunnar och anslutande ledningar visade sig vara igensatta. Efter rensning och fräsning kunde systemet slutligen spolas rent via sandfångaren i källaren och därmed återställas i fullt fungerande skick och man konstaterar att det inte fanns något läckage i brunnar eller ledningar.  
Efter att ha grävt upp delar av terrassen kunde man konstatera att läckaget berodde på ett hål tätskiktet. Läckaget och vattenskadan åtgärdades och färdigställdes under senhösten 2025.
- En lägenhetsinnehavare på våning 5 i A-huset anmälde en ny vattenskada. Den tidigare tätningen som gjordes i fasaden mellan våning 5 och 6 fick dessvärre ingen effekt. Orsaken till vattenskadans uppkomst beror troligtvis på att snömassor smälter på balkongen på plan 6 och balkongens fall är mot fasaden och inte som den ska ut mot gården. Ny utredning är startad, kontroll med vattentryck kommer genomföras under våren 2026.

#### Stamspolning

- För att säkerställa en väl fungerande avloppsanläggning och förlänga ledningarnas livslängd genomförde styrelsen en planerad stamspolning i samtliga lägenheter under de två sista veckorna i oktober.

#### Föreningen övergår till komponentindelad avskrivningsplan och K3 från 2026

- Styrelsen beslutade att ge SBC uppdrag att upprätta en komponentindelad avskrivningsplan för byggnaden. I uppdraget ingår att tillsammans med styrelsen komplettera anläggningsregistret med komponentindelning av byggnaden, räkna om ingående värden i balansräkningen samt justera bokföringen i enlighet därmed. Vidare omfattar uppdraget omställning av föreningens redovisningssystem samt ändrad redovisning i enlighet med gällande regelverk K3.

#### Övriga väsentliga händelser

- Under början på året fortsatte styrelsens arbete med att upphandla ny beklädnad till hissarna. Detta resulterade i att en valnötsfaner monterades och ett nytt läderband kläddes runt ledstången.
- Under januari-februari 2025 installerades en ny UPS samt en ny brandvägg i föreningens teknikrum.
- Under april monterades ny gummibeklädnad utanför dörren till miljörummet, i syfte att skydda väggen från skador vid avfallshanteringen.
- Tättningsarbeten utfördes på vissa balkonger där man misstänkt tidigare vattenskador i lägenheten under.
- Per 2025-03-01 omförhandlades föreningens fastighetsförsäkring med Länsförsäkringar.
- Per 2025-04-01 omförhandlades föreningens elavtal med Fortum. Avtalet med fast kWh-pris tecknades på 3 år.
- Under november 2025 genomförde SBC fastighetens årliga statusbedömning.
- Under december ersattes de gamla belysningsarmaturerna i trapphusen ut med LED-belysning med inbyggd nödbelysning, vilket inte fanns i de gamla.
- Under november byttes äldre rökdetektorer i hisschakten ut till nya (två detektorer per schakt).
- Styrelsen har under året arbetat med en handlingsplan för att öka säkerheten i fastigheten.

## Medlemsinformation

- Medlemslägenheter: 61
  - Medlemsgarage: 24
  - Överlåtelse under året: 3 (4)
    - Lägenheter 3 (3)
    - Garageplatser 0 (1)
  - Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 94 (96)
  - Tillkommande medlemmar: 3 (6)
  - Avgående medlemmar: 1 (7)
  - Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 96 (94)
  - Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 (7)
- Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar.
  - Överlåtelseavgift betalas av köpare och pantsättningsavgift av pantsättaren
  - Avgift för andrahandsupplåtelse betalas av lägenhetsinnehavaren.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	8 578 072	9 462 660	8 489 907	7 775 679
Resultat efter fin. Poster	-4 263 854	-3 117 245	-4 557 294	-4 100 565
Soliditet (%)	77	77	77	77
Yttre fond	3 792 412	3 561 338	2 415 804	2 176 545
Taxeringsvärde	431 000 000	469 000 000	469 000 000	301 769 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	453	453	412	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	19,0	22,6	22,3	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	22 932	23 102	23 386	23 418
Skuldsättning per kvm	19 146	19 288	19 525	19 553
Sparande per kvm	132	332	68	271
Elkostnad per kvm totalyta, kr	32	31	39	46
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	80	89	80	69
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	29	27	21	16
Energikostnad per kvm	142	147	141	131
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,31	1,93	2,46	-
Räntekänslighet	58,85	59,76	65,95	-

**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.

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 609 m<sup>2</sup> totalyta, varav 4 744 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta, 1 091 m<sup>2</sup> utgör lokalyta och 774m<sup>2</sup> utgör garageyta.

## Upplysning vid förlust

Från och med 2026-03-16 har föreningen en ny hyresgäst i lokalen som varit tom sedan halvårsskiftet 2025, vilket bidrar till en stärkt och stabil intäktsbas. Därtill arbetar styrelsen aktivt med föreningens kostnader och intäkter och ser positivt på föreningens ekonomi framöver.

## Förändringar eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Inbetalda insatser	477 700 000	0	0	477 700 000
Fond för yttre underhåll	3 561 338	-1 061 926	1 293 000	3 792 412
Kapitaltillskott	240 000	0	15 000	255 000
Balanserat resultat	-44 520 189	-2 598 214	-1 407 000	-48 411 403
Årets resultat	-3 660 140	3 660 140	-4 263 854	-4 263 854
<b>S:a eget kapital</b>	<b>433 321 009</b>	<b>0</b>	<b>- 4 248 854</b>	<b>429 072 155</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-47 118 403
Årets resultat	-4 263 854
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 293 000
<b>Totalt</b>	<b>-52 675 257</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	364 191
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-52 311 066</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	Not	2025	2024
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	8 578 073	9 462 660
Övriga rörelseintäkter	3	2 736 901	39 850
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>11 314 974</b>	<b>9 502 510</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 263 546	-4 678 556
Övriga externa kostnader	9	-2 832 626	-1 082 781
Personalkostnader	10	-311 068	-329 506
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-4 771 056	-4 794 102
Övriga rörelsekostnader	11	-668 744	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 884 945</b>	<b>-10 884 945</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 532 066</b>	<b>-1 382 435</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		204 253	242 871
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-2 936 040	-2 520 576
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 731 787</b>	<b>-2 277 705</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-4 263 854</b>	<b>-3 660 140</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-4 263 854</b>	<b>-3 660 140</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	13, 19	550 188 582	554 936 394
Maskiner och inventarier	14	139 432	162 676
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>550 328 014</b>	<b>555 099 070</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>550 328 014</b>	<b>555 099 070</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		351 028	1 456 374
Övriga fordringar	15	1 869 207	1 227 119
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	263 621	105 359
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 483 856</b>	<b>2 788 852</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		6 231 755	6 828 832
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 231 755</b>	<b>6 828 832</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>8 715 611</b>	<b>9 617 684</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>559 043 625</b>	<b>564 716 754</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		477 700 000	477 700 000
Fond för yttre underhåll		3 792 412	3 561 338
Kapitaltillskott		255 000	240 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>481 747 412</b>	<b>481 501 338</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-48 411 403	-44 520 189
Årets resultat		-4 263 854	-3 660 140
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-52 675 257</b>	<b>-48 180 329</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>429 072 155</b>	<b>433 321 009</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	28 459 375	24 468 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>28 459 375</b>	<b>24 468 750</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	98 078 125	103 006 250
Leverantörsskulder		1 640 619	1 358 977
Skatteskulder		0	446 552
Övriga skulder		40 595	492 463
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 752 756	1 622 753
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>101 512 095</b>	<b>106 926 995</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>559 043 625</b>	<b>564 716 754</b>

## Kassflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 532 066</b>	<b>-1 382 435</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	4 771 056	4 794 102
	<b>3 238 990</b>	<b>3 411 667</b>
Erhållen ränta	204 253	242 871
Erlagd ränta	-2 928 621	-2 552 608
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>514 622</b>	<b>1 101 930</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 302 072	-45 168
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga skulder	-494 195	-279 977
<b>Kassaflöde från iden löpande verksamheten</b>	<b>1 322 499</b>	<b>776 785</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	15 000	30 000
Upptagna lån	44 590 636	0
Amortering av lån	-45 528 136	-1 568 213
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-922 500</b>	<b>-1 538 213</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>399 999</b>	<b>-761 428</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>7 485 099</b>	<b>8 246 527</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>7 885 098</b>	<b>7 485 099</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen

---

# Noter

---

## **Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER**

---

Årsredovisningen för Brf Ture 8 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

### **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	1%
Maskiner och inventarier	10%

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

### **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. Klientmedel klassificeras som likvida medel.

<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	Årsavgifter bostäder	1 839 560	1 839 560
	Årsavgifter garage	310 482	310 476
	Hysesintäkter lokaler, moms	5 809 828	6 141 730
	Deb. Fastighetsskatt, moms	554 998	493 468
	Elintäkter laddstolpe, moms	22 414	0
	Återvunna fordringar ej moms	0	0
	Påminnelseavgift	0	1 078
	Dröjsmålsränta	3 641	8 518
	Pantsättningsavgift	6 468	4 584
	Överlåtelseavgift	5 880	8 598
	Administrativ avgift, moms	343	98
	Administrativ avgift	2 842	245
	Avgift andrahandsuthyrning	21 614	34 089
	Öres- och kronutjämning	3	2
	<b>Summa</b>	<b>8 578 073</b>	<b>8 842 446</b>
<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	Övriga erhållna bidrag	15 006	5 002
	Övriga intäkter	13 500	34 848
	Återvunnen moms	2 708 395	620 214
	<b>Summa</b>	<b>2 736 901</b>	<b>660 064</b>
<b>Not 4</b>	<b>FASTIGHETSSKÖTSEL</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	Fastighetsskötsel utöver avtal	574	8 399
	Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	41 945
	Larm och bevakning	20 622	15 545
	Städning enligt avtal	125 103	105 048
	Städning utöver avtal	17 877	5 415
	Hissbesiktning	3 571	3 916
	Brandskydd	67 671	39 249
	Bevakning	15 902	16 089
	Gårdskostnader	3 186	821
	Gemensamma utrymmen	0	20 992
	Serviceavtal	101 381	142 842
	Serviceavtal, hissar	31 408	0
	Mattvätt/hyrmattor	39 455	33 980
	Förbrukningsmaterial	2 199	284
	<b>Summa</b>	<b>428 949</b>	<b>434 524</b>
<b>Not 5</b>	<b>REPARATIONER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	Reparationer	4 674	0
	Bostadsrättslägenheter	0	7 810
	Hyseslokaler	0	1 725
	Trapphus/port/entré	0	5 148
	Sophantering/återvinning	0	15 561
	Dörrar och lås/porttelefon	7 982	32 438
	Övriga gemensamma utrymmen	0	9 622
	VVS	13 676	50 671
	Värmeanläggning/undercentral	19 383	21 680
	Ventilation	39 877	29 799
	Elinstallationer	105 465	13 841
	Hissar	261 070	11 962
	Tak	4 675	0
	Garage/parkering	61 311	3 344
	Vattenskada	649 731	584 094
	Skador/klotter/skadegörelse	21 858	0
	<b>Summa</b>	<b>1 189 701</b>	<b>787 695</b>

<b>Not 6</b>	<b>PLANERADE UNDERHÅLL</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	Underhåll av byggnad	364 191	71 783
	Gemensamma utrymmen	0	43 331
	VVS	0	9 668
	Ventilation	0	783 071
	Elinstallationer	0	143 569
	Garage/parkering	0	10 502
	<b>Summa</b>	<b>364 191</b>	<b>1 061 926</b>
<b>Not 7</b>	<b>TAXEBUNDNA KOSTNADER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	El	214 392	204 610
	Uppvärmning	529 206	588 481
	Kyla	59 451	82 052
	Vatten	193 117	175 853
	Sophämtning/renhållning	47 634	48 076
	Grovsopor	73 289	81 994
	<b>Summa</b>	<b>1 117 089</b>	<b>1 181 066</b>
<b>Not 8</b>	<b>ÖVRIGA DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	Fastighetsförsäkringar	72 705	82 833
	Kabel-TV	75 462	188 292
	Bredband	85 450	0
	Samfällighetsavgifter	0	-7 780
	Fastighetsskatt	930 000	950 000
	<b>Summa</b>	<b>1 163 617</b>	<b>1 213 345</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	Kreditupplysning	313	2 214
	Tele- och datakommunikation	29 411	24 985
	Inkassokostnader	4 109	3 197
	Befarade förluster	2 018 106	0
	Revisionsarvode extern revisor	104 959	99 835
	Styrelseomkostnader	24 302	18 318
	Fritids- och trivselkostnader	36 782	0
	Föreningskostnader	53 652	46 388
	Förvaltningsarvode enligt avtal	216 282	235 215
	Överlåtelsekostnad	8 978	11 886
	Pantsättningskostnad	7 596	6 784
	Korttidsinventarier	41 811	9 605
	Administration	14 141	50 011
	Konsultarvode	265 624	574 344
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 560	0
	<b>Summa</b>	<b>2 832 626</b>	<b>1 082 781</b>
<b>Not 10</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	Styrelsearvoden	244 500	250 000
	Arbetsgivaravgifter	66 568	79 506
	<b>Summa</b>	<b>311 068</b>	<b>329 506</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	Kostnad momsomprövning	668 744	0
	<b>Summa</b>	<b>668 744</b>	<b>0</b>
<b>Not 12</b>	<b>RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	Räntekostnad fastighetslån	2 935 602	2 510 551
	Dröjsmålsränta	439	710
	Kostnadsränta skatter och avgifter	0	9 314
	<b>Summa</b>	<b>2 936 040</b>	<b>2 520 576</b>

<b>Not 13</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Ingående	604 788 410	605 020 810
	Årets inköp	0	-232 400
	<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>604 788 410</b>	<b>604 788 410</b>
	<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
	Ingående	-49 852 016	-45 127 638
	Årets avskrivning	-4 747 812	-4 724 378
	<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-54 599 828</b>	<b>-49 852 016</b>
	<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>550 188 582</b>	<b>554 936 394</b>
	I utgående restvärdet ingår mark med	130 007 330	130 007 330
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	237 000 000	247 000 000
	Taxeringsvärde mark	194 000 000	222 000 000
	<b>Summa</b>	<b>431 000 000</b>	<b>469 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	338 000 000	374 000 000
	Lokaler	93 000 000	95 000 000
<b>Not 14</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Ingående	232 400	0
	Inköp	0	232 400
	<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>232 400</b>	<b>232 400</b>
	<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
	Ingående	-69 724	0
	Årets avskrivning	-23 244	-69 724
	<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-92 968</b>	<b>-69 724</b>
	<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>139 432</b>	<b>162 676</b>
<b>Not 15</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	Skattekonto	181 935	556 923
	Skattefordringar	27 913	7 913
	Fordringar samfällighet/kreditfakturor	5 635	5 635
	Övriga kortfristiga fordringar	381	381
	Transaktionskonto	1 652 002	648 838
	Borgo räntekonto	1 341	7 429
		<b>1 869 207</b>	<b>1 227 119</b>
<b>Not 16</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	Förutbetalda kostnader	67 326	47 301
	Förutbetalda försäkringspremier	29 378	13 974
	Förutbetald Kabel-TV	19 763	22 061
	Förutbetald bredband	19 673	22 023
	Upplupna intäkter	127 481	0
		<b>263 621</b>	<b>105 359</b>

**Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31	Villkors- ändringsdag
Danske Bank	2,44 %	29 937 500	30 000 000	2026-03-30
Danske Bank	2,51 %	43 087 500	43 537 500	2026-03-30
Danske Bank	2,77 %	24 840 625	24 468 750	2026-03-30
Danske Bank	2,87 %	28 671 875	29 468 750	2027-03-31
<b>Summa</b>		<b>126 537 500</b>	<b>127 475 000</b>	
Varav kortfristig del		98 078 125	103 006 250	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 122 162 500 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
Uppl. kostnader	29 073	13 132
Uppl. Kostnader städning entreprenad	10 413	0
Uppl. kostnader el	24 099	19 193
Uppl. kostnader värme	71 272	76 543
Uppl. kostnader extern revisor	80 000	50 000
Uppl. kostnader räntor	20 739	13 319
Uppl. kostnader vatten	14 384	13 866
Uppl. kostnader sophämtning	4 043	4 006
Uppl. kostnader arvoden	62 000	67 500
Uppl. lagstadgade soc. Avgifter	19 480	21 208
Förutbetalda hyror/avgifter	1 417 253	1 343 986
	<b>1 752 756</b>	<b>1 622 753</b>

**Not 19 STÄLLDA SÄKERHETER**

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	130 500 000	130 500 000

**Not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT****Ny hyresgäst**

- Således efter denna längre tids vakans av föreningens nämnda lokal, kan styrelsen med stor tillfredsställelse och ett målmedvetet, uthålligt och professionellt arbete förmedla att lokalen nu framgångsrikt har hyrts ut och åter tas i bruk. Uthyrningen innebär att lokalen åter börjar generera stabila hyresintäkter till föreningen, vilket utgör ett tydligt och varaktigt tillskott till föreningens ekonomi. Särskilt glädjande är att hyresnivån är mycket god och fullt marknadsmässig, trots de utmaningar som tidvis präglat området, vilket bekräftar både lokalens attraktivitet och fastighetens starka läge. Den nya hyresgästen, Homage AB, kommer i samarbete med British American Tobacco Group att etablera en så kallad flagship store. Verksamheten präglas av ett genomarbetat koncept med fokus på design, kvalitet och upplevelse, vilket förväntas bidra till ett mer levande och attraktivt gatuplan. Hyresavtalet tecknades den 16 mars 2026 för en period om två år, med möjlighet till förlängning i ytterligare tre år, vilket ger föreningen en god balans mellan stabilitet och framtida flexibilitet. Sammanfattningsvis innebär uthyrningen inte bara en betydande ekonomisk förstärkning, utan bidrar även positivt till fastighetens helhetsintryck och långsiktiga värde.

**Sturegallerian**

- Byggnationen av nya Sturegallerian, pågår som tidigare i ett högt tempo. Störningarna har och är i varierande art och har under vissa perioder varit påtagliga men i jämförelse till 2025 så har det dock minskat, vilket är mycket glädjande.
- Ordförandens veckovisa möten med Sturegallerian, behandlar hur arbetena påverkar föreningen, föreningens medlemmarna och föreningens fastighet och vad som kan göras för att minska störningar, framkomlighet, arbetstider m.m. Vidare får ordföranden information vid minst 2 tillfällen per vecka från Sturegallerians arbetsledare om vilka arbeten och när dessa kommer att påverka föreningen. När informationen ankommit ordföranden, skickas den vidare till medlemmarna.

#### **Föreningens finansiering**

- Per 2026-03-31 omförhandlades föreningens bundna lån om ca 25 Mkr med en tidigare ränta om 2,77%. Omförhandlingen resulterade till ett rörligt STIBOR 3MÅN-lån med en basränta om 2,186% + marginalränta om 0,50%, till en total rörlig för dagen ränta om 2,686%.
- Föreningen har beslutat att fortsätta att låta merparten av föreningens lån vara rörliga. Styrelsen bevakar och har kontinuerlig kommunikation 1-2 gånger per månad Danske Bank 1-2 gånger per månad. Förhandlingarna resulterat till att vi kunnat sänka marginalränta vi några tillfällen.

#### **Nytt försäkringsbolag**

- Under februari 2026 genomförde vår försäkringsmäklare Gallagher Nordic AB, en försäkringsupphandling gällande föreningens fastighetsförsäkring. Styrelsen beslutade välja försäkringsbolagen Gjensidige Forsikring ASA, Norge, Svensk filial. Den nya försäkringen startade 2026-03-01.

#### **Undehållsplanen**

- Under mars 2026 migrerade SBC tillsammans med styrelsen underhållsplan till det webbaserade systemet Planima. Samtidigt uppdaterades planen för 2026 och för att anpassa den till K3-regelverket. Styrelsen reviderar underhållsplanen årligen, i samband med att man gör den årliga statusuppdateringen av fastigheten.

#### **GDPR-Policy**

- Styrelsen har tagit fram ett samlat underlag avseende föreningens hantering av personuppgifter i enlighet med gällande dataskyddslagstiftning (GDPR). Underlaget omfattar föreningens behandling av personuppgifter inom bland annat medlems- och lägenhetsregister, kameraövervakning, passersystem (taggar), elektroniska postboxar samt porttelefon. Arbetet beräknas vara klart till hösten.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Årsredovisningens innehåll beslutades den 23 april 2026

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

Nils Bengtsberg  
*Ordförande*

Håkan Eriksson  
*Vice ordförande*

Ingemar Klasson  
*Ledamot*

Paulina Strueber  
*Ledamot*

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

Margareta Kleberg  
*Auktoriserad revisor*



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

25.04.2026 09:46

**SENT BY OWNER:**

Margareta Kleberg · 24.04.2026 19:21

**DOCUMENT ID:**

r1eTs8XKpZe

**ENVELOPE ID:**

rkpsLXYa-g-r1eTs8XKpZe

**DOCUMENT NAME:**

ÅR 2025 Brf Ture 8.pdf

20 pages

**SHA-512:**

287341f31a4839c81124732e0393d1509717b3328d14c0f6fd9348de1a132bb7b8e7569feb76cc3506de74b73c76ec93b52f2f597e39e2980a4f3c4974a07e8

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. Nils Erik Sigvard Bengt sberg nils@ture8.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 19:29 24.04.2026 19:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/03/11) IP: 151.177.6.73
2. PAULINA STRUEBER paulina@ture8.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 19:32 24.04.2026 19:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/02/24) IP: 2001:1ba8:1504:ed00:4cd5:6091:7b1a:4498
3. INGEMAR KLAESSON ingemar@ture8.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 20:09 24.04.2026 20:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/09/16) IP: 155.4.91.169
4. Nils Håkan Eriksson hakan@ture8.se	 Signed Authenticated	25.04.2026 07:27 25.04.2026 07:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/12/28) IP: 77.218.42.213
5. Anna Margareta Elisab et Kleberg margareta.kleberg@bd o.se	 Signed Authenticated	25.04.2026 09:46 25.04.2026 09:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 2001:1ba8:1428:fa00:683e:3e20:7e7e:61fd

\* 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

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ture 8  
Org.nr. 769615-4090

Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ture 8 för år 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ture 8 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en

professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Margareta Kleberg  
*Auktoriserad revisor*



# Document history

## Document summary

### COMPLETED BY ALL:

25.04.2026 09:46

### SENT BY OWNER:

Margareta Kleberg · 24.04.2026 16:04

### DOCUMENT ID:

H1lwOdIYaWg

### ENVELOPE ID:

rJwOueKaWg-H1lwOdIYaWg

### DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Ture 8 för 2025.pdf

2 pages

### SHA-512:

2302ef7254905ce33c8c0cd76c92763a75fb6f305dbc97db9ce388c3a7fb2d2d09e959996e27eec5c126b6e87541afc788c552a1e7a58eab9ee64eb5c0cf92d1

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Margareta Elisabet Kleberg	Signed	25.04.2026 09:46	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02)
margareta.kleberg@bd o.se	Authenticated	25.04.2026 09:45	Low	IP: 2001:1ba8:1428:fa00:683e:3e20:7e7e:61fd

\* 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

# TURE<sup>Nº</sup> 8

www.ture8.se

## **Kvarteret Riddaren – en plats i ständig utveckling**

**Kvarteret Riddaren är ett av de mest centrala och levande kvarteren i Stockholm, strategiskt beläget mellan Riddargatan, Nybrogatan, Humlegårdsgatan och Grev Turegatan. Med anor från 1600-talet, då området präglades av adliga ägor och trädgårdar kopplade till släkterna Brahe och Oxenstierna, har platsen genomgått en lång och successiv omvandling till dagens urbana stadsmiljö.**

Grev Turegatan har under samma period utvecklats från ett perifert stråk till ett av Stockholms mest attraktiva lägen. I dag utgör området ett nav för handel, restaurangliv och stadspuls, med direkt närhet till Sturegallerian och Östermalms saluhall.

### **Riddaren 24 – modern arkitektur i historisk miljö**

Den nuvarande byggnaden på Riddaren 24 färdigställdes 2014 efter en omfattande omvandling av kvarteret. Fastigheten är ett tydligt exempel på modern stadsutveckling, där bostäder och kommersiella lokaler integreras i en sammanhållen struktur anpassad till innerstadens krav.

Arkitekturen har utformats med hänsyn till den omgivande bebyggelsen och stadsbilden, samtidigt som fastigheten uppfyller högt ställda krav på funktionalitet, kvalitet och långsiktig hållbarhet. Byggnaden nominerades till Årets Stockholmsbyggnad 2015, vilket understryker dess arkitektoniska värde.

### **BRF Ture 8 – aktiv förvaltning i ett dynamiskt läge**

Fastigheten ägs och förvaltas idag av BRF Ture 8, som verkar i ett av Stockholms mest dynamiska och föränderliga områden. Läget innebär både betydande möjligheter och krav på ett aktivt, närvarande och långsiktigt styrelsearbete.

Under de senaste åren har den omfattande utvecklingen av närliggande kvarter, inte minst kring Sturegallerian, haft en tydlig påverkan på både närmiljö och fastighet. I detta sammanhang har föreningen arbetat målmedvetet med att tillvarata fastighetens potential, samtidigt som hänsyn tagits till medlemmarnas boendemiljö.

Arbetet omfattar såväl fastighetens tekniska och ekonomiska förvaltning som utvecklingen av dess kommersiella delar, där stabila hyresintäkter utgör en viktig del av föreningens långsiktiga ekonomi.

Riddaren 24 representerar i dag en modern fastighet med djupa historiska rötter. I mötet mellan dåtidens markanvändning, 1800-talets stadsbyggnad och dagens urbana liv skapas en helhet som speglar Stockholms kontinuerliga utveckling.

## **Kvarteret genom tiderna**



År 1733



År 1885



År 1899



År 1940



Kv. Riddaren 25 och 25 1965



Kv. Riddaren 24, gatuhus 2015