



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Bofinken i Kallhäll

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse kallas bostads- rätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Järfälla kommun .

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-01-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-12-12 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-09 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Kallhäll 1:88

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2021.

Värdeåret är 2020.

Föreningen har 68 bostadsrätter om totalt 4 893 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 893 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Mary Iakovidou	Ordförande
Annelie Breien	Styrelseledamot
Igor Grigoriev	Styrelseledamot
Jörgen Norén	Styrelseledamot
Lena Maleus Larsson	Styrelseledamot
Nadia Mohedano Troyano	Styrelseledamot

### Valberedning

Hans Thunström  
Ulla Christensen

### Firmateckning

Firman ska tecknas av två styrelseledamöter.

### Revisorer

Daniel Modig Revisor Brf revisorerna

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2019. Underhållsplanen ska uppdateras 2026.

### Avtal med leverantörer

Återvinning - hämtning	PreZero
Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Fortum
El nät	EOn
Fastighetskötare	WIAB
Försäkring	Trygg Hansa
Serviceavtal - Hiss	Kone
Snöröjning	Nitext
Sophämtning	Järfälla kommun
Trädgårdsmästare	CraftTech
TV och bredband	Telia
Vatten	Järfälla kommun

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Pressarvägens Samfällighetsförening, med en andel på 25%.

Samfälligheten förvaltar föreningen som är delaktig i gemensamhetsanläggningar tillsammans med Kallhäll 1:87 (Brf Fågelholken), Kallhäll 1:23 (Brf Köpmannen) och Kallhäll 1:24 (Gjutpressen Fastigheter AB).

Gemensamhetsanläggning omfattar nedre parkeringsdäck samt anläggningar som är gemensamma för parkeringsdäcket, såsom elcentral, dagvattenanläggning, fasader, växtlighet m.m.

Gemensamhetsanläggningarna förvaltas genom Pressarvägens samfällighetsförening. Föreningens andel är 25%..

### Övrig verksamhetsinformation

Vid årsstämma 2025 uttryckte medlemmar en önskan att samtliga styrelseledamöter som hade röstats upp skulle listas i årsredovisning. Det som också skulle uppges är Ellen Aksberg.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Bindningstiden för ett av föreningens fyra lån löpte ut i februari. Styrelsen bestämde sig att fortsätta hålla lånet med Nordea men med rörlig ränta.

Det blev en oförväntad utgift för att åtgärda dörrarna till förrådet, vilket gjordes för att öka säkerheten efter flera inbrott.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 6%.

### Förändringar i avtal

Föreningen bytte ekonomisk förvaltare till SBC och fastighetsskötare WIAB (båda från JM@Home).

I december 2025 gick vår snöröjningsleverantör, Habitek, i konkurs och föreningen skrev under ett avtal med Nitext efter att ha tagit emot en offert. Ingen jämförelse av olika tjänster gjordes. En jämförelse gjordes 2024 och de flesta alternativa leverantörerna rycker bara ut på kundens begäran. Styrelsen beslutade vid det tidigare tillfället att vi vill ha en leverantör som rycker ut på deras egna initiativ. Då offerten från Nitext var jämförbar med vårt avtal med Habitek beslutade styrelsen att skriva under med Nitext.

Trädgårdstjänsten byttes till CraftTech delvis av ekonomiska skäl.

Styrelsen skrev under ett 2-årigt serviceavtal med Kone efter att 5-års garantiperioden (med Kone) för hissarna löpte ut i november. Detta efter diskussioner och jämförelse av en offert från ett annat företag.

### Övriga uppgifter

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 91 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 87 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 694 309	4 397 143	4 299 090	3 961 552
Resultat efter fin. poster	-764 117	-671 883	-424 247	-104 801
Soliditet (%)	77	77	76	76
Yttre fond	589 335	442 575	295 815	-149 055
Taxeringsvärde	132 800 000	135 000 000	-	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	878	833	770	742
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,5	92,6	86,1	91,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 923	11 065	11 186	11 441
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 923	11 065	11 186	11 441
Sparande / kvm totalyta, kr	165	181	232	295
Elkostnad / kvm totalyta, kr	96	91	124	111
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	59	61	59	49
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	59	43	32	31
Energikostnad / kvm totalyta, kr	214	195	215	191
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,19	2,41	-	-
Räntekänslighet (%)	12,44	13,29	14,53	15,41

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 239 486 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	106 075 000	-	-	106 075 000
Upplåtelseavgifter	74 485 000	-	-	74 485 000
Fond, yttre underhåll	442 575	-	146 760	589 335
Balanserat resultat	-747 094	-671 883	-146 760	-1 565 737
Årets resultat	-671 883	671 883	-764 117	-764 117
<b>Eget kapital</b>	<b>179 583 598</b>	<b>0</b>	<b>-764 117</b>	<b>178 819 481</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 418 977
Årets resultat	-764 117
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-146 760
<b>Totalt</b>	<b>-2 329 854</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-2 329 854</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 694 308	4 397 143
Övriga rörelseintäkter		0	2 843
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 694 308</b>	<b>4 399 986</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-1 869 725	-1 851 996
Övriga externa kostnader	7	-202 239	-171 566
Personalkostnader	8	-119 552	-179 522
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 556 016	-1 556 628
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 747 532</b>	<b>-3 759 712</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>946 776</b>	<b>640 274</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 762	2 388
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 714 655	-1 314 545
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 710 893</b>	<b>-1 312 157</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-764 117</b>	<b>-671 883</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-764 117</b>	<b>-671 883</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10, 16	231 744 014	233 283 734
Installationer	11	103 242	119 538
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>231 847 256</b>	<b>233 403 272</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>231 847 256</b>	<b>233 403 272</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		131	46 781
Övriga fordringar	12	1 477 967	902 948
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	148 640	166 787
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 626 738</b>	<b>1 116 516</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 626 738</b>	<b>1 116 516</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>233 473 994</b>	<b>234 519 788</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		180 560 000	180 560 000
Fond för yttre underhåll		589 335	442 575
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>181 149 335</b>	<b>181 002 575</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 565 737	-747 094
Årets resultat		-764 117	-671 883
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 329 854</b>	<b>-1 418 977</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>178 819 481</b>	<b>179 583 598</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	26 119 096	40 283 564
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>26 119 096</b>	<b>40 283 564</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	27 325 718	13 857 593
Leverantörsskulder		207 824	177 752
Övriga kortfristiga skulder		0	13 434
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 001 875	603 847
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>28 535 417</b>	<b>14 652 626</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>233 473 994</b>	<b>234 519 788</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>946 776</b>	<b>640 274</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 556 016	1 556 628
	<b>2 502 792</b>	<b>2 196 902</b>
Erhållen ränta	3 762	2 388
Erlagd ränta	-1 382 471	-1 314 545
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 124 083</b>	<b>884 745</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	69 297	-91 787
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	82 482	129 318
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 275 862</b>	<b>922 276</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-696 343	-591 968
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-696 343</b>	<b>-591 968</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>579 519</b>	<b>330 308</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>776 705</b>	<b>446 397</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 356 224</b>	<b>776 705</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Bofinken i Kallhäll är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

I samband med byte av förvaltare 2025-01-01 har vissa omklassificeringar och namnändringar skett, främst i resultaträkningen.

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 bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Installation	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till 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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 863 996	3 656 136
Rabatter p-platser/garage	-1 800	0
Hysesintäkter garage	322 200	325 005
Bredband	179 520	179 520
Varmvatten, moms	134 447	79 823
El, moms	173 303	153 489
Påminnelseavgift	360	0
Dröjsmålsränta	0	223
Pantsättningsavgift	8 880	0
Överlåtelseavgift	10 327	0
Administrativ avgift	686	0
Andrahandsuthyrning	2 390	2 947
Öres- och kronutjämning	-1	-0
<b>Summa</b>	<b>4 694 308</b>	<b>4 397 143</b>

## NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	26 045	157 624
Fastighetsskötsel utöver avtal	11 299	7 276
Fastighetsskötsel gård enl avtal	62 786	0
Städning enligt avtal	72 168	68 295
Brandskydd	18 469	14 367
Myndighetstillsyn	0	5 993
Gårdkostnader	0	86 227
Snöröjning/sandning	31 832	63 424
Serviceavtal	69 075	85 130
Serviceavtal, hissar	1 806	0
Mattvätt/Hyrmattor	12 896	11 993
Förbrukningsmaterial	41 459	1 979
<b>Summa</b>	<b>347 834</b>	<b>502 308</b>

## NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	6 319	0
Bostadsrättslägenheter	0	3 500
Källarutrymmen	10 934	0
Dörrar och lås/porttele	27 337	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	4 230
Värmeanläggning/undercentral	10 219	0
Ventilation	4 460	27 335
Garage/parkering	4 063	3 361
<b>Summa</b>	<b>63 332</b>	<b>38 426</b>

#### NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	471 759	443 940
Uppvärmning	288 765	299 993
Vatten	288 145	210 387
Sophämtning/renhållning	122 136	122 516
<b>Summa</b>	<b>1 170 805</b>	<b>1 076 836</b>

#### NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	49 568	32 866
Skadedjursförsäkring	44 234	0
Kabel-TV	28 930	0
Bredband	165 021	201 560
<b>Summa</b>	<b>287 753</b>	<b>234 426</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	4 059	0
Tele- och datakommunikation	6 085	1 778
Juridiska åtgärder	22 438	19 594
Inkassokostnader	959	0
Revisionsarvoden extern revisor	27 000	11 500
Styrelseomkostnader	3 943	6 703
Fritids och trivselkostnader	877	0
Förvaltningsarvode enl avtal	76 074	91 124
Överlåtelsekostnad	18 522	4 869
Pantsättningskostnad	19 111	0
Övriga förvaltningsarvoden	10 200	12 608
Korttidsinventarier	0	382
Administration	6 262	4 190
Konsultkostnader	0	8 176
Bostadsrätterna Sverige	6 710	6 710
Övriga externa kostnader	0	3 932
<b>Summa</b>	<b>202 239</b>	<b>171 566</b>

#### NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	87 833	133 162
Övriga arvoden	2 000	0
Löner till kollektivanst	1 300	4 758
Arbetsgivaravgifter	28 419	41 602
<b>Summa</b>	<b>119 552</b>	<b>179 522</b>

## NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 713 474	1 314 545
Dröjsmålsränta	1 181	0
<b>Summa</b>	<b>1 714 655</b>	<b>1 314 545</b>

## NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	239 060 000	239 060 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>239 060 000</b>	<b>239 060 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 776 266	-4 235 934
Årets avskrivning	-1 539 720	-1 540 332
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 315 986</b>	<b>-5 776 266</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>231 744 014</b>	<b>233 283 734</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>54 219 794</i>	<i>54 219 794</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	114 000 000	110 000 000
Taxeringsvärde mark	18 800 000	25 000 000
<b>Summa</b>	<b>132 800 000</b>	<b>135 000 000</b>

## NOT 11, INSTALLATIONER

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	163 000	163 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>163 000</b>	<b>163 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-43 462	-27 166
Årets avskrivning	-16 296	-16 296
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-59 758</b>	<b>-43 462</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>103 242</b>	<b>119 538</b>

### NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	121 743	120 362
Momsavräkning	0	2 156
Klientmedel	0	414 073
Övriga kortfristiga fordringar	0	3 725
Transaktionskonto	473 843	362 632
Borgo räntekonto	882 381	0
<b>Summa</b>	<b>1 477 967</b>	<b>902 948</b>

### NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	25 631	0
Förutbet el	0	34 971
Förutbet försäkr premier	57 916	53 717
Förutbet kabel-TV	2 630	0
Förutbet vatten	0	37 141
Förutbet bredband	15 137	17 719
Upplupna intäkter	47 326	0
Övr förutb kostn uppl int	0	23 239
<b>Summa</b>	<b>148 640</b>	<b>166 787</b>

### NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-02-18	1,18 %	13 406 250	13 453 125
Nordea	2026-02-18	4,01 %	13 595 000	13 675 000
SBAB	2027-01-19	3,76 %	13 422 939	13 559 907
Nordea	2027-05-19	2,72 %	13 020 625	13 453 125
Summa			53 444 814	54 141 157
Varav kortfristig del			<b>27 325 718</b>	<b>13 857 593</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49 147 474 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	11 162	13 042
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	309	0
Uppl kostnad Städning entrepr	6 550	6 540
Uppl kostn el	36 365	50 826
Uppl kostnad Värme	54 747	33 758
Uppl kostn räntor	403 098	70 914
Uppl kostnad Sophämtning	6 870	0
Uppl kostn renhållningsavg	0	3 354
Uppl kostnad arvoden	55 000	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	17 281	0
Förutbet hyror/avgifter	382 493	362 632
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	46 781
Beräkn arvode revision	28 000	16 000
<b>Summa</b>	<b>1 001 875</b>	<b>603 847</b>

## NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	58 500 000	58 500 000

## NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-28.

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

Järfälla kommun

---

Annelie Breien  
Styrelseledamot

---

Igor Grigoriev  
Styrelseledamot

---

Jörgen Norén  
Styrelseledamot

---

Lena Maleus Larsson  
Styrelseledamot

---

Mary Iakovidou  
Ordförande

---

Nadia Mohedano Troyano  
Styrelseledamot

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

---

Brf revisorerna  
Daniel Modig  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

06.03.2026 07:25

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering • 02.03.2026 12:29

**DOCUMENT ID:**

rJ-n3ExQYZx

**ENVELOPE ID:**

Syh3ExQFZI-rJ-n3ExQYZx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Bofinken i Kallhäll, 769637-0860 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

**SHA-512:**

124234e3838af897252e7e7c4ddf8d16f430017bf67284b5f5a0dcd21f2b28a5786a2219abf9682de7fb672eb91a90b152e9829a64323a59350e13a4bf3720fa

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
<b>1. NADIA MOHEDANO TROY ANO</b> nadiamt@gmail.com	 Signed Authenticated	02.03.2026 12:51 02.03.2026 12:51	eID Low	Swedish BankID IP: 81.236.183.127
<b>2. Igor Grigoriev</b> igelok@gmail.com	 Signed Authenticated	02.03.2026 14:36 02.03.2026 14:35	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.34
<b>3. MARY ANTONELLA IAKO VIDOU</b> mary_iakovidou@msn.com	 Signed Authenticated	02.03.2026 20:50 02.03.2026 20:47	eID Low	Swedish BankID IP: 217.209.89.172
<b>4. Annelie Breien</b> anneliebreien@hotmail.com	 Signed Authenticated	03.03.2026 20:57 03.03.2026 20:57	eID Low	Swedish BankID IP: 217.209.88.155
<b>5. JÖRGEN NORÉN</b> jnoren71@gmail.com	 Signed Authenticated	05.03.2026 18:34 05.03.2026 18:33	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.137.123
<b>6. LENA INGER SIV MALEUS LARSSON</b> lenamaleus@hotmail.com	 Signed Authenticated	05.03.2026 18:36 05.03.2026 18:34	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.253
<b>7. DANIEL JOHAN MAGNUS MODIG</b> info@brfrevisorerna.se	 Signed Authenticated	06.03.2026 07:25 06.03.2026 07:24	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.226.168

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bofinken i Kallhäll, org.nr. 769637-0860

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen 2025 för Brf Bofinken i Kallhäll. Enligt vår 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. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

#### Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bofinken i Kallhäll år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. 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 tryggsätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 eller tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Brf Revisorerna Stockholm AB

Daniel Modig



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

06.03.2026 07:26

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering • 02.03.2026 12:29

**DOCUMENT ID:**

H1732NemFbl

**ENVELOPE ID:**

Hye2nEeXF-g-H1732NemFbl

**DOCUMENT NAME:**

Brf Bofinken i Kallhäll, 769637-0860 - Revisionsberättels  
e.pdf

2 pages

**SHA-512:**

d526057fc8cc7b75f5b333f881f21ee785d695a05f61696  
acebe986075e20b703af659869b4a56260743da082991f  
8380fb3e5461a6b79e606a5586cd02079f9

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DANIEL JOHAN MAGNUS MODIG	Signed	06.03.2026 07:26	eID	Swedish BankID
info@brfrevisorerna.se	Authenticated	06.03.2026 07:25	Low	IP: 90.231.226.168

\* 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