

# Årsredovisning 2025

## Brf Bofinken nr 2

716418-7754



Simpleko

## Välkommen till årsredovisningen för Brf Bofinken nr 2

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
Upplysning vid förlust .....	s. 6
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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-08-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-01-12 och nuvarande stadgar registrerades 2022-09-05 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hejaren 9	1984	Sundbyberg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Protector Försäkring Sverige Filial

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1946.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 47 bostadsrätter om totalt 2 604 kvm och 8 lokaler om 553 kvm.

Byggnadernas totalyta är 3 211 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Tomas Svartling	Ordförande
David Hoszek	Vice ordförande
Viktoria Sjölin	Styrelseledamot
Axel Svedberg	Ledamot
Josef Qya	Kassör

### Valberedning

Anna Homlund

Katja Rantala

### Firmateckning

Brf Bofinken 2

### Revisorer

Alexander Risberg Revisor  
Erik Ingmar Widell Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

### Utförda historiska underhåll

- 1985 ● Tak
- 1992 ● Fasad
- 2013 ● Byte undercentral
- 2014 ● Byte fönster
- 2015 ● Byte hissar
- 2018 ● OVK  
Montering taksäkerhet
- 2020 ● Byte VA stammar källare
- 2021 ● Byte frånluftsfläktar
- 2022 ● Målning trapphus
- 2023 ● Byte ventilation i lokaler
- 2024 ● OVK, renovering av hyreslokal, ombyggnad av ventilation hyreslokal, uppdatering/utbyte av brandsäkerhetsutrustning, service av garageportar, renovering

### Planerade underhåll

- 2025 ● OVK åtgärder  
Renovering balkonger  
Dränering och anlägga parkering b.-huset baksida
- 2026 ● Värmesystemet
- 2027 ● Tak

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko
Fiberbredband	Sundbybergs bredband
Fiberbredband	Odenetwork
Fjärrvärme	Norrenergi
Gemensam el	Infometric
Hissunderhåll	Nexima
Sophämtning och vattenförbrukning	Sundbybergs Avfall & Vatten
Städning	Cleaning by Emily Fratelli Investment Group AB
Teknisk förvaltning	Nordstaden
Tidningsåtervinning	Stena Recycling
Tv och bredband	Tele2

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Lån har finaserat dränering och anlägga parkering baksida B-huset.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 6% och 2025-08-01 med 10%.

##### Övriga uppgifter

Större underhåll och reparationer under året som belastat 2025 års budget är dränering och anlägga parkering baksida B-huset. Samtliga parkeringsplatser är uthyrda. Balkonger som har varit undermåliga har renoverats. Föreningens hyreslägenhet har fått all el utbytt. Entréer stenpartier har reparerats och karmar har målats om. Lokalers entreer och fönsterpartier har målats om. Tak har besiktats och reparerats. Ny avgasare har installerats i undercentral. Lokalrenovering 2024 har även belastat 2025 budget.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 65 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 66 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2026 = 1 480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2026= 592 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttas med 60 kronor vid sen betalning.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 458 575	2 254 712	2 310 960	2 080 367
Resultat efter fin. poster	-1 283 753	-111 058	-958 033	-337 130
Soliditet (%)	47	44	44	49
Yttre fond	400 000	400 000	400 000	400 000
Taxeringsvärde	71 981 000	62 737 000	62 737 000	62 737 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	687	611	596	542
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	71,3	68,8	65,4	66,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 720	1 430	1 462	1 493
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 368	1 137	1 163	1 188
Sparande / kvm totalyta, kr	119	74	27	153
Elkostnad / kvm totalyta, kr	63	53	70	25
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	138	138	131	121
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	42	50	46	41
Energikostnad / kvm totalyta, kr	242	240	247	187
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,91	4,62	4,55	1,67
Räntekänslighet (%)	2,50	2,34	2,45	2,76

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

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

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

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

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

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

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

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

Kostnader för el (totalt 80 728 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.

### Upplysning vid förlust

Anledningen till förlusten är att större underhåll har utförts. Underhåll och investeringar från eget kapital samt lån har använts för utföra dessa ärenden: Avgasaren till pannan har bytts ut, balkonger har renoverats, dränering och fyra nya parkeringsplatsen har byggts inom föreningen.

### Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	7 429 584	-	-	7 429 584
Upplåtelseavgifter	5 481 047	-	-	5 481 047
Fond, yttre underhåll	400 000	-	400 000	800 000
Balanserat resultat	-9 956 874	-111 058	-400 000	-10 467 931
Årets resultat	-111 058	111 058	-1 283 753	-1 283 753
<b>Eget kapital</b>	<b>3 242 700</b>	<b>0</b>	<b>-1 283 753</b>	<b>1 958 947</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 467 931
Årets resultat	-1 283 753
<b>Totalt</b>	<b>-11 751 684</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	400 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-400 000
Balanseras i ny räkning	-11 751 684
	<b>-11 751 684</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	2 458 575	2 254 712
Övriga rörelseintäkter	3	1	14 005
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 458 576</b>	<b>2 268 717</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 969 377	-1 602 512
Övriga externa kostnader	9	-174 191	-162 134
Personalkostnader	10	-134 306	-97 174
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-347 580	-347 580
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 625 454</b>	<b>-2 209 399</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 166 877</b>	<b>59 317</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		122	212
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-116 998	-170 587
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-116 876</b>	<b>-170 375</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 283 753</b>	<b>-111 058</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 283 753</b>	<b>-111 058</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	6 316 959	6 664 539
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 316 959</b>	<b>6 664 539</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 316 959</b>	<b>6 664 539</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		26 678	20 501
Övriga fordringar	14	17 090	10 911
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	118 498	94 265
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>162 266</b>	<b>125 677</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		377 509	519 757
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>377 509</b>	<b>519 757</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>539 775</b>	<b>645 434</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 856 734</b>	<b>7 309 973</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		12 910 631	12 910 631
Fond för yttre underhåll		800 000	400 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>13 710 631</b>	<b>13 310 631</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-10 467 931	-9 956 874
Årets resultat		-1 283 753	-111 058
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-11 751 684</b>	<b>-10 067 931</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 958 947</b>	<b>3 242 700</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga långfristiga skulder		25 745	25 745
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 745</b>	<b>25 745</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 391 375	3 651 366
Leverantörsskulder		132 486	86 027
Skatteskulder		7 899	11 172
Övriga kortfristiga skulder		1 562	-2 261
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	338 720	295 224
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 872 042</b>	<b>4 041 528</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 856 734</b>	<b>7 309 973</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 166 877</b>	<b>59 317</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	347 580	347 580
	<b>-819 297</b>	<b>406 897</b>
Erhållen ränta	122	212
Erlagd ränta	-116 998	-171 069
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-936 173</b>	<b>236 040</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-36 589	-17 918
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	90 505	-119 854
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-882 257</b>	<b>98 268</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	800 760	0
Amortering av lån	-60 751	-80 252
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>740 009</b>	<b>-80 252</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-142 248</b>	<b>18 016</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>519 757</b>	<b>501 741</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>377 509</b>	<b>519 757</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Bofinken nr 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för 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	1,50 %
Om- och tillbyggnad	2,58 - 3,00 %

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

#### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 619 084	1 437 954
Rabatter lokaler	-2 119	0
Rabatter lokaler moms	-86 974	0
Hysesintäkter, bostäder	68 440	65 700
Hysesintäkter lokaler, moms	552 165	474 979
Hysesintäkter garage	51 000	36 750
Hysesintäkter förråd	8 400	8 400
Deb. fastighetsskatt, moms	27 830	36 706
Intäkter kabel-TV	48 384	48 384
Intäkter internet moms	1 176	1 176
El, moms	88 518	94 967
Övriga intäkter	24 620	24 000
Pantförskrivningsavgift	10 584	8 022
Överlåtelseavgift	17 640	14 330
Andrahandsuthyrning	29 827	3 344
<b>Summa</b>	<b>2 458 575</b>	<b>2 254 712</b>

#### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	1	5
Försäkringsersättning	0	14 000
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>14 005</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	54 720	42 506
Fastighetsskötsel utöver avtal	8 892	0
Städning enligt avtal	35 007	35 677
Städning utöver avtal	5 950	5 375
Teknisk fastighetsförvaltning enligt avtal	5 459	0
Teknisk fastighetsförvaltning utöver avtal	3 813	0
Besiktning och service	37 633	51 280
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	40 043
Brandskydd	1 729	0
Yttre skötsel	10 389	947
Vinterunderhåll	9 018	9 000
Mattservice	8 242	3 550
<b>Summa</b>	<b>180 852</b>	<b>188 378</b>

<b>NOT 5, REPARATIONER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Övriga rep./underhåll	22 884	125 292
Rep Hyreslägenheter/bostäder	82 016	6 426
Rep Hyreslokaler	4 191	17 656
Tvättstuga	0	1 650
Rep El/Installation	38 523	21 859
Hissar	44 510	58 259
Rep försäkringskada	15 620	0
<b>Summa</b>	<b>207 743</b>	<b>231 142</b>

<b>NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Planerat underhåll	1 322 302	0
<b>Summa</b>	<b>1 322 302</b>	<b>0</b>

<b>NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsel	201 083	169 609
Uppvärmning	442 783	441 683
Vatten	179 089	160 054
Sophämtning	141 523	120 318
<b>Summa</b>	<b>964 478</b>	<b>891 663</b>

<b>NOT 8, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsförsäkringar	110 924	103 305
Kabel-TV	50 516	62 414
Fastighetsskatt	132 562	125 610
<b>Summa</b>	<b>294 002</b>	<b>291 329</b>

**NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Förbrukningsmaterial	10 261	11 437
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	1 979	0
Revisionsarvoden	2 500	5 000
Övriga förvaltningskostnader	10 675	12 641
Ekonomisk förvaltning	87 919	85 304
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	5 858	8 341
Överlåtelsekostnad	17 640	14 330
Pantsättningskostnad	12 281	8 022
Förvaltningsarvoden	11 667	11 771
Bankkostnader	14 306	4 391
Övriga externa tjänster	-896	896
<b>Summa</b>	<b>174 191</b>	<b>162 134</b>

**NOT 10, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Styrelsearvoden	101 600	72 750
Sociala avgifter	32 706	24 424
<b>Summa</b>	<b>134 306</b>	<b>97 174</b>

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE**

**RESULTATPOSTER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	116 998	170 526
Övriga räntekostnader	0	61
<b>Summa</b>	<b>116 998</b>	<b>170 587</b>

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	16 507 550	16 507 550
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>16 507 550</b>	<b>16 507 550</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-9 843 011	-9 495 431
Årets avskrivning	-347 580	-347 580
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-10 190 591</b>	<b>-9 843 011</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>6 316 959</b>	<b>6 664 539</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 753 500</i>	<i>1 753 500</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	39 094 000	31 616 000
Taxeringsvärde mark	32 887 000	31 121 000
<b>Summa</b>	<b>71 981 000</b>	<b>62 737 000</b>

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	173 133	173 133
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>173 133</b>	<b>173 133</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-173 133	-173 133
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-173 133</b>	<b>-173 133</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	13 466	10 670
Skattefordringar	678	0
Övriga fordringar	2 946	241
<b>Summa</b>	<b>17 090</b>	<b>10 911</b>

**NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet kostn och uppl int	8 954	0
Förutbet fast skötsel	13 984	0
Förutbet försäkr premier	85 052	82 574
Förutbet kabel-TV/Bredband	10 508	11 691
Övr förutb kostn uppl int	0	0
<b>Summa</b>	<b>118 498</b>	<b>94 265</b>

**NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2024-12-28	3,97 %		3 651 366
Swedbank	2026-09-28	2,50 %	2 185 375	
Swedbank	2026-09-28	2,51 %	2 206 000	
<b>Summa</b>			<b>4 391 375</b>	<b>3 651 366</b>
Varav kortfristig del			4 391 375	3 651 366

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 978 875 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Uppl kostn el	17 853	17 889
Uppl kostn fjärrvärme	56 265	56 820
Uppl kostn löner	45 500	45 500
Uppl kostn renhållningsavg	2 192	0
Uppl lagstadgade soc avg	14 296	14 296
Uppl kostn räntor	1 023	1 023
Förutbetalda avgifter/hyror	201 591	159 696
<b>Summa</b>	<b>338 720</b>	<b>295 224</b>

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	4 112 500	4 112 500

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-20.

*Sundbyberg* *2026-04-21*

Ort och datum

*Tomas Svartling*

Tomas Svartling  
Ordförande

*David Hoszek*

David Hoszek  
Vice ordförande

*Viktor Sjölin*

Viktoria Sjölin  
Styrelseledamot

*Axel Svedberg*

Axel Svedberg  
Ledamot

*Josef Qya*

Josef Qya  
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats *2026-04-21*

*Alexander Risberg*

Alexander Risberg  
Revisor

## Revisionsberättelse för Brf Bofinken nr 2

Org.nr 716418-7754

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

Jag har gått igenom årsredovisningen, tagit del av styrelsens protokoll och granskat föreningens förvaltning för verksamhetsåret 2025.

Min bedömning är att årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ekonomiska ställning för året. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen samt behandlar årets resultat enligt styrelsens förslag.

Jag tillstyrker också att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2025.

Jag vill samtidigt nämna att protokollföring och efterföljande justering av protokoll under året inte alltid har fungerat helt som önskat. Detta har dock inte varit av sådan betydelse att det påverkar min bedömning ovan. Det kan ändå vara värdefullt för nästa styrelse att ha med sig detta och se över rutinerna, särskilt för dokumentation av större beslut.

Sundbyberg 2026-04-21



---

Alexander Risberg  
Revisor