

**Årsredovisning**  
**för**  
**Bostadsrättsföreningen Barkspaden 18**  
769634-9625

Räkenskapsåret  
2024-07-01 – 2025-06-30

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Barkspaden 18 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30.

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Barkspaden 18 med org. nr 769634-9625, som registrerats hos Bolagsverket 2017-06-29, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen bedriver sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) i enlighet med inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Huddinge.

### Styrelsen och övriga funktionärer

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

Maria Jansson  
Maria Hermansdottir  
Marcus Zurek  
Mattias De Besche

*Valda t.o.m. årsstämman*

#### *Styrelsesuppleanter*

Lennart Österholm

*Valda t.o.m. årsstämman*

#### *Ordinarie revisorer*

Ninos Turgay - Adeco Revisorer KB

*Valda t.o.m. årsstämman*

### Fastigheter

Föreningen äger följande fastigheter:

Huddinge Barkspaden 3	Huddinge Barkspaden 7
Huddinge Barkspaden 4	Huddinge Barkspaden 8
Huddinge Barkspaden 5	Huddinge Barkspaden 9
Huddinge Barkspaden 6	Huddinge Stamkvistaren 16

Fastigheternas yta uppgår till totalt 8 229 kvm. På fastigheterna är uppförda 19 bostadsrättslägenheter i form av 8 parhus och 3 studiohus med en sammanlagd boarea om 1 714 kvm.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastigheterna har ingen del i en samfällighet.

## Underhåll

Föreningens byggnader är färdigbyggda 2021/2022 och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till underhållsfonden.

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

## Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
19	Lägenheter	1714
0	Lokaler	0

## Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen handläggs av Bolevo Sverige AB, Sjöviksvägen 62, 117 58 Stockholm.

## Avtal

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer:

Bolevo Sverige AB avseende ekonomisk förvaltning  
Adeco Revisorer KB avseende revision  
Söderberg och Partners Insurance Consulting AB avseende Bostadsrätterna fastighetsförsäkring  
Stockholm Vatten AB avseende vatten och avlopp  
SRV återvinning AB avseende renhållning

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Föreningens fastigheter, reparationer och underhåll

Under verksamhetsåret har brister i isolering och takkonstruktion identifierats i en av föreningens fastigheter. I samband med detta noterades även begränsade fuktrelaterade skador i delar av konstruktionen. Föreningen har under året påbörjat arbetet med att åtgärda innertaken hos de parhus med bristfällig isolering samt avsaknad av klimatspär. Arbetet innefattar rivning av befintligt innertak, ny isolering samt återställande av tak.

Ett hushåll (Björnvägen 33A), med störst behov av ovan åtgärder, har påbörjat reparationen. Styrelsen har i december 2024 upprättat ett skuldebrev samt en avbetalningsplan till medlemmen som till en början finansierade reoveringen. Styrelsen har låtit genomföra åtgärder i byggnaden till en kostnad om cirka 300 000-400 000 kr, finansierat med föreningens egna medel.

Liknande behov av åtgärder har identifierats i ytterligare fastigheter. Styrelsen har därför beslutat att genomföra en samlad teknisk genomgång och planerar att vidta nödvändiga åtgärder för att säkerställa byggnadernas långsiktiga funktion och skick.

Styrelsens bedömning är att åtgärderna ryms inom planerat underhåll. Finansiering av resterande åtgärder avses ske genom upptagande av lån. Föreningens ekonomi bedöms som stabil och åtgärderna förväntas inte påverka föreningens löpande drift negativt.

### Protokollförda möten

Styrelsen har under året haft 13 stycken protokollförda möten.

### Föreningsstämma

Den ordinarie föreningsstämman för räkenskapsåret 2023/2024 hölls den 28 januari 2025, där 15 medlemmar närvarade. Av de deltagande var 11 stycken röstberättigade.

En extra föreningsstämma hölls den 8 oktober 2024. Stämman avsåg ändring av föreningens stadgar avseende andrahandsuthyrning. Som medlem kan man ansöka tillstånd för uthyrning 1 år i taget. För varje år utgår en administrativ avgift som fördelas på avgiftsavierna under uthyrningsperioden.

#### Föreningslån

Styrelsen har under året omförhandlat räntan på ett av föreningens lån. Från och med 2025-06-01 har lånet bundits på 3 år till en fast ränta om 3,16%.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

#### Föreningens fastigheter, reparationer och underhåll

Besiktning av innertak i resterande parhus planeras till vintern 2025. Därefter planerar styrelsen att upprätta en åtgärdsplan för att efter ekonomisk möjlighet åtgärda de hus med störst behov.

### **Medlemsinformation**

Föreningen består av totalt 33 medlemmar.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 31 st.

Tillkommande medlemmar: 5 st.

Avgående medlemmar: 3 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33 st.

### **Föreningens ekonomi**

Årets resultat är -1 026 tkr (föregående års resultat -1 258 tkr). Frånsett årets avskrivningar som inte har en påverkan på kassaflödet har föreningens verksamhet ett resultat på 123 tkr för året (föregående år -109 tkr).

Föreningens likvida medel vid årets början var 84 tkr och är vid årets slut 244 tkr. Föreningens kassaflöde för året är därmed positivt med 160 tkr.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024/25</b>	<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b>
Nettoomsättning	1 309	1 082	811
Resultat efter finansiella poster	-1 026	-1 258	-1 401
Soliditet (%)	73,3	73,7	74,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	767	629	516
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 941	12 941	12 941
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 941	12 941	12 941
Sparande per kvm (kr/kvm)	75	9	-147
Räntekänslighet (%)	17,1	20,6	27,3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	75	39	32
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,0	99,6	100,0

### **Upplysning vid förlust**

Årets förlust är hänförlig till föreningens avskrivningar som inte har en påverkan på kassaflödet. Årets förlust anses därmed inte ha en direkt påverkan på föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Vid minskat sparande i framtiden och följaktligen ökad förlust kommer finansiering i första hand att ske genom avgiftshöjning för att säkerställa en bra likviditet för framtida ekonomiska åtaganden.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	56 405 000	10 020 000	209 821	-2 690 637	-1 257 553	<b>62 686 631</b>
Fond för yttre underhåll			72 756	-72 756		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-1 257 553	1 257 553	<b>0</b>
Årets resultat					-1 025 617	<b>-1 025 617</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>56 405 000</b>	<b>10 020 000</b>	<b>282 577</b>	<b>-4 020 946</b>	<b>-1 025 617</b>	<b>61 661 014</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-3 948 190
reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar och ekonomisk plan	-72 756
årets förlust	-1 025 617
	<b>-5 046 563</b>

behandlas så att i ny räkning överföres	-5 046 563
	<b>-5 046 563</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-07-01 -2025-06-30</b>	<b>2023-07-01 -2024-06-30</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>	2		
Årsavgifter och hyror	3	1 299 622	1 078 050
Övriga intäkter		96 269	15 696
		<b>1 395 891</b>	<b>1 093 746</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	4	-284 468	-195 349
Övriga kostnader	5	-207 238	-148 547
Personalkostnader	6	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 148 836	-1 148 836
		<b>-1 640 542</b>	<b>-1 492 732</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-244 651</b>	<b>-398 986</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13	49
Räntekostnader och liknande resultatposter		-780 979	-858 616
		<b>-780 966</b>	<b>-858 567</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 025 617</b>	<b>-1 257 553</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 025 617</b>	<b>-1 257 553</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 025 617</b>	<b>-1 257 553</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	83 815 553	84 964 389
		<b>83 815 553</b>	<b>84 964 389</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>83 815 553</b>	<b>84 964 389</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		3 623	633
Övriga fordringar		9	3 160
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 832	16 982
		<b>21 464</b>	<b>20 775</b>
<i>Kassa och bank</i>		243 902	84 279
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>265 366</b>	<b>105 054</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>84 080 919</b>	<b>85 069 443</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		56 405 000	56 405 000
Upplåtelseavgifter		10 020 000	10 020 000
Fond för yttre underhåll	8	282 577	209 821
		<b>66 707 577</b>	<b>66 634 821</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 020 946	-2 690 636
Årets resultat		-1 025 617	-1 257 553
		<b>-5 046 563</b>	<b>-3 948 189</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>61 661 014</b>	<b>62 686 632</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	22 180 874	22 180 874
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 180 874</b>	<b>22 180 874</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från medlemmar		1 875	0
Leverantörsskulder		75 207	103 432
Övriga skulder		41 445	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		120 504	98 505
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>239 031</b>	<b>201 937</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>84 080 919</b>	<b>85 069 443</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 025 617	-1 257 553
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 148 836	1 148 836
Betald skatt		0	-82 300
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>123 219</b>	<b>-191 017</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-2 990	-633
Förändring av kortfristiga fordringar		2 301	123 960
Förändring av leverantörsskulder		-28 225	64 761
Förändring av kortfristiga skulder		65 318	-16 220
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>159 623</b>	<b>-19 149</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>159 623</b>	<b>-19 149</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>84 279</b>	<b>103 428</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>243 902</b>	<b>84 279</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar och ekonomiska plan.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar har baserats på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad nyttjandeperiod. Nedanstående nyttjandeperioder har tillämpats:

<u>Komponent</u>	<u>Nyttjandeperiod</u>
Stomme och grund	100 år
Stommekompletteringar/innerväggar	50 år
Värme och sanitet VA	50 år
El	40 år
Inre ytskikt och vitvaror	15 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Köksinredning	30 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Restpost	50 år

## Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstlaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

## Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

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

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
<b>Nettoomsättningen per intäktsslag</b>		
Årsavgifter bostäder	1 299 622	1 078 050
Överlåtelseavgift	5 767	1 433
Pantsättningsavgift	2 895	2 196
Faktureringsavgifter	1 020	660
Övriga fakturerade kostnader	77	139
Öres- och kronutjämning	1	1
	<b>1 309 382</b>	<b>1 082 479</b>

## Not 3 Årsavgifter och hyror

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Årsavgifter bostäder	1 299 622	1 078 050
	<b>1 299 622</b>	<b>1 078 050</b>

I föreningens årsavgift ingår VA och parkering. Kostnaden för värme, hushållsel, renhållning, hemförsäkring och bredband ingår inte i årsavgiften.

## Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Vatten och avlopp	128 849	67 255
Renhållning	43 102	37 855
Försäkring	20 549	29 573
Ekonomisk förvaltning	62 068	57 006
Revision	29 900	3 660
	<b>284 468</b>	<b>195 349</b>

### Not 5 Övriga kostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Reparation innertak Lgh 1	92 445	0
Reparation och underhåll	0	26 000
Represenation	4 642	2 108
Mötekostnader	2 250	2 550
Inkassokostnader	380	139
Överlåtelse- och pantsättningskostnad	7 575	2 804
Bostadsrätterna	4 530	0
Bankkostnader	2 150	2 956
Programvaror	2 235	1 785
Övriga fastighetskostnader	7 131	0
Advokat- och rättegångskostnader	0	109 750
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	82 300	0
Övriga kostnader	1 600	455
	<b>207 238</b>	<b>148 547</b>

### Not 6 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

### Not 7 Byggnader och mark

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	88 410 897	88 410 897
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>88 410 897</b>	<b>88 410 897</b>
Ingående avskrivningar	-3 446 508	-2 297 672
Årets avskrivningar	-1 148 836	-1 148 836
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 595 344</b>	<b>-3 446 508</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>83 815 553</b>	<b>84 964 389</b>
Taxeringsvärden byggnader	37 725 000	37 725 000
Taxeringsvärden mark	18 544 000	18 544 000
	<b>56 269 000</b>	<b>56 269 000</b>

### Not 8 Fond för yttre underhåll

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående avsättning	209 821	138 491
Reservering enligt stadgar och ekonomisk plan	72 756	71 330
	<b>282 577</b>	<b>209 821</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-06-30	Lånebelopp 2024-06-30
Solifast	3,74	2027-07-01	6 480 863	6 480 863
Solifast	3,46	2027-05-05	6 480 863	6 480 863
Solifast	3,16	2028-06-01	9 219 148	9 219 148
			<b>22 180 874</b>	<b>22 180 874</b>

### Not 10 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	23 005 288	23 005 288
	<b>23 005 288</b>	<b>23 005 288</b>

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Årsredovisningen beslutades den 15 oktober 2025

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Maria Jansson  
Ordförande

Mattias De Besche  
Ledamot

Marcus Zurek  
Ledamot

Maria Hermannsdottir  
Ledamot

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

Ninos Turgay  
Auktoriserad revisor

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

---

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.