

Årsredovisning
för
Brf Capellalunden
769600-8890

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Capellalunden intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 27 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Järfälla den 27 maj 2026

Siv Forsell

Styrelsen för Brf Capellalunden, med säte i Järfälla kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-08-21.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Skälby 3:1492 i Järfälla kommun 1996-02-23. Fastigheten är upplåten med äganderätt. Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus med totalt 18 bostadsrätter. Den totala boarean är 990 kvm.

Lägenhetsfördelning:

13 st 2 rum och kök
5 st 3 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige Forsikring ASA.

Fastighetsavgift

Fastigheten belastas med full fastighetsavgift gällande bostäder som år 2025 uppgår till 31 tkr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 17 920 tkr varav byggnadsvärde 14 200 tkr och markvärde 3 720 tkr. Värdeår är 1996.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har ett avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har ett avtal om årlig besiktning av fastigheterna samt uppdatering av underhållsplan med Fastum AB.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll ska ske årligen i enlighet med föreningens stadgar.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2025-05-22 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Siv Forsell	ordförande
Madeleine Trojmar	ledamot
Pola Faraj	ledamot

Suppleant

Anette Lindros
Nima Houshangi

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft nio protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Gjensidige Forsikring ASA.

Revisor

GO Revision och Consulting AB:s Nils Appelquist eller annan av GO Revision och Consulting AB utsedd revisor.

Utförda större underhåll

2018-2020

Byte av exteriörbelysning
Byte av balkonger
Ombyggnad trappstomme hus C

2021

Breddning parkeringsplatser och byte av motorvärmarruttag
OVK besiktning
Byte av låssystem

2023

Underhållsbesiktning av huskroppar
Tvättning av alla tak

2024

Beskärning av träd
Rengöring av vindskivor och taksprång

2025

Rengöring av hängrännor och stuprör

Planerade underhåll

2026

Byte av förrådsdörrar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 2 % i januari 2025.

Föreningen uppvisar positivt resultat 2025 som uppgår till 103 tkr. Resultat exklusive avskrivningar uppgår till 255 tkr.

Föreningens fastighet

För fastigheten finns det en underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för fastighetsunderhåll.

Under året har styrelsen haft sju protokollförda styrelsemöten. Årsmötet hölls den 22 maj samt konstituerande möte. 2026 års budget fastställdes den 19 november. Under våren rengjordes hängrännor och stuprör. Den årliga besiktningen av våra fastigheter har genomförts.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 21 (21) medlemmar. Under året har 0 (4) överlåtelse skett. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	899	882	834	789
Resultat efter finansiella poster	103	8	-193	-66
Soliditet (%)	32,71	31,40	31,18	32,59
Skuldränta (%)	2,77	2,66	2,67	2,25
Årets resultat exkl avskrivningar	255	160	-42	86
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	908	891	842	797
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 545	5 626	5 707	5 788
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 545	5 626	5 707	5 788
Sparande per kvm (kr/kvm)	258	210	97	86
Räntekänslighet (%)	6,11	6,32	6,78	7,26
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	81	61	60	71
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,00	99,48	99,03	99,53

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Kostnader för el och värme ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 420 130	748 282	-504 704	7 766	2 671 474
Disposition av föregående års resultat:		81 562	-73 796	-7 766	0
Årets resultat				103 472	103 472
Belopp vid årets utgång	2 420 130	829 844	-578 500	103 472	2 774 946

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-578 500
årets vinst	103 472
	-475 028
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	130 000
i ny räkning överföres	-605 028
	-475 028

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1	-2025-12-31	-2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	898 594	881 626
Övriga rörelseintäkter		3 919	4 583
Summa rörelseintäkter		902 513	886 209
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-293 222	-354 744
Övriga externa kostnader	4	-154 557	-157 780
Personalkostnader	5	-63 630	-62 067
Avskrivningar		-151 771	-151 771
Summa rörelsekostnader		-663 180	-726 362
Rörelseresultat		239 333	159 847
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		22 400	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter		62	3 291
Räntekostnader och liknande resultatposter		-158 323	-155 372
Summa finansiella poster		-135 861	-152 081
Resultat efter finansiella poster		103 472	7 766
Årets resultat		103 472	7 766

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

7 328 026

7 479 797

Summa materiella anläggningstillgångar

7 328 026

7 479 797

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

7

0

14 000

Summa finansiella anläggningstillgångar

0

14 000

Summa anläggningstillgångar

7 328 026

7 493 797

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

8

1 063 527

922 482

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

55 647

54 035

Summa kortfristiga fordringar

1 119 174

976 517

Kassa och bank

Kassa och bank

36 134

37 025

Summa kassa och bank

36 134

37 025

Summa omsättningstillgångar

1 155 308

1 013 542

SUMMA TILLGÅNGAR

8 483 334

8 507 339

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 420 130	2 420 130
Fond för yttre underhåll		829 844	748 282
Summa bundet eget kapital		3 249 974	3 168 412
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-578 500	-504 704
Årets resultat		103 472	7 766
Summa fritt eget kapital		-475 028	-496 938
Summa eget kapital		2 774 946	2 671 474
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	5 410 000	4 594 000
Summa långfristiga skulder		5 410 000	4 594 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	80 000	976 000
Leverantörsskulder		29 175	55 279
Skatteskulder		60 372	57 942
Övriga skulder		471	470
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	128 370	152 174
Summa kortfristiga skulder		298 388	1 241 865
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 483 334	8 507 339

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		103 472	7 766
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		151 771	151 771
Förändring skatteskuld/fordran		2 430	1 998
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		257 673	161 535
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 053	44 074
Förändring av kortfristiga skulder		-49 906	35 164
Kassaflöde från den löpande verksamheten		205 714	240 773
Investeringsverksamheten			
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		14 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		14 000	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-80 000	-80 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-80 000	-80 000
Årets kassaflöde		139 714	160 773
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		954 234	793 460
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	12	1 093 948	954 233

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Tillämpade avskrivningstider anläggningstillgångar:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	5-20 år
Markanläggningar	20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	865 330	848 362
Avgifter kabel-TV/bredband	33 264	33 264
	898 594	881 626

I årsavgiften ingår vatten och TV.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Trädgårdsskötsel	1 908	12 550
Kostnader i samband med städdagar	0	1 509
Snöröjning/sandning	43 633	65 336
Besiktningkostnader	0	7 758
Reparationer	34 004	21 173
Planerat underhåll	0	48 438
Fastighetsel	14 615	13 156
Vatten/avlopp	65 601	47 400
Avfallshantering	60 407	57 581
Försäkringskostnader	28 302	37 469
Kabel-TV	38 748	38 560
Trivselåtgärder	0	395
Förbrukningsinventarier	5 426	2 185
Förbrukningsmaterial	578	1 235
	293 222	354 745

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsavgift	31 032	29 340
Kontorsmaterial	613	2 552
Porto	2 130	1 896
Föreningsgemensamma kostnader	2 694	3 986
Revisionsarvode	26 750	34 375
Ekonomisk förvaltning	73 566	68 721
Bankkostnader	3 125	2 821
Underhållsplan	13 847	13 229
Övriga poster	800	860
	154 557	157 780

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden	51 000	51 000
Sociala avgifter	12 630	11 067
	63 630	62 067

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 970 243	11 970 243
Mark	741 000	741 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 711 243	12 711 243
Ingående avskrivningar	-5 231 446	-5 079 675
Årets avskrivningar	-151 771	-151 771
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 383 217	-5 231 446
Utgående redovisat värde	7 328 026	7 479 797
Taxeringsvärden byggnader	14 200 000	14 000 000
Taxeringsvärden mark	3 720 000	4 960 000
	17 920 000	18 960 000

Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier i Fastum AB, org nr 556730-0883	0	14 000
	0	14 000

Not 8 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	5 714	5 273
Avräkningskonto förvaltare	1 057 813	917 209
	1 063 527	922 482

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Kabel-TV	9 851	9 687
Försäkring	28 968	28 302
Ekonomisk förvaltning	16 828	16 046
	55 647	54 035

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank	3,23	2028-03-24	896 000	976 000
Swedbank	2,79	2027-03-25	4 594 000	4 594 000
			5 490 000	5 570 000
Kortfristig skuld			80 000	976 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 80 000 kr

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår: 0 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	22 671	26 854
Styrelsearvoden	0	51 000
Sociala avgifter	0	11 067
Revision	21 500	15 000
Fastighetsel	1 491	1 493
Avfallskostnader	2 544	2 344
Snöröjning	1 566	3 130
Förutbetalda avgifter och hyror	68 125	41 286
Reparationer	10 474	0
	128 371	152 174

Not 12 Likvida medel kassaflöde

	2025-12-31	2024-12-31
Banktillgodohavanden	36 134	37 025
Avräkningsfordran på Fastum	1 057 813	917 209
	1 093 947	954 234

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna höjdes med 2 % från och med januari 2026.

Not 14 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	8 297 000	8 297 000
	8 297 000	8 297 000

Årsredovisningen har beslutats 24 april 2026.

Järfälla den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Siv Forsell
Ordförande

Madeleine Trojmar

Pola Faraj

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur
GO Revision & Consulting AB

Nils Appelqvist
Auktoriserad revisor