

Årsredovisning 2025

Brf Pyrolan i Järvastaden

769629-0472



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Pyrolan i Järvastaden

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-11-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-03-14 och nuvarande stadgar registrerades 2020-04-20 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
Pyrolan 4	2016	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2016.

Föreningen har 175 bostadsrätter om totalt 12 053 kvm. Byggnadernas totalyta är 18 543 kvm.

Styrelsens sammansättning

Elias Fatho	Ordförande
Annika Hedström	Styrelseledamot
Axel Leppert	Styrelseledamot
Christine Sähn	Styrelseledamot
Kevin Kostic	Styrelseledamot
Kim Lazarz	Styrelseledamot
Rengin Bayik	Styrelseledamot
Wojciech Andrzej Kazmierczak	Styrelseledamot

Valberedning

Yvonne Leijonek
Niki Giarimi

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av ledamöterna två i förening.

Revisorer

Ola Olsson Revisor Kungsbron Borevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2022** ● Dammbindning betonggolv - garage
Spolning avloppsstammar
- 2023** ● Rensning Ventilationskanaler
Underhåll & reparation av hissar
- 2024** ● Underhåll & reparation av hissar
- 2025** ● Underhåll & reparation av hissar
Byte av dörrautomatik portar

Planerade underhåll

- 2026** ● Diverse målningsarbeten utomhus
Underhåll & reparation av hissar
Smörjning och justering fönster & fönsterdörrar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Elleverans	Fortum Markets AB
Elnätsleverantör	Vattenfall Kundservice AB
Fastighetslån	Stadshypotek AB
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Individuell mätning av el och varmvatten förbrukning	Ktc Control AB
Internet & TV leverantör	Ownit Broadband AB
Sophämtning	PreZero Recycling AB
Teknisk förvaltning	Cfab City Förvaltning AB
Vatten	Solna Vatten AB

Övrig verksamhetsinformation

Ovan angivna leverantörer står för över åttio procent av föreningens totala kostnader. Styrelsen arbetar ständigt med att utvärdera levererade tjänster i förhållande till vad föreningen betalar, för att säkerställa att föreningens pengar används på bästa sätt.

Styrelsen har under 2025 även inhämtat offerter från ett flertal leverantörer ang implementering av solceller. Styrelsen har utvärderat de olika leverantörerna och kommit fram till att skjuta på eventuell solcellsanläggning då det är en stor investering för föreningen samt att styrelsen önskar först komma till en uppgörelse med Skanska Sverige AB angående de extra kostnader föreningen har haft på grund av de problem som har funnits med felaktiga trösklar i badrum samt ventilationsbrister.

Föreningen har framfört ett detaljerat krav till Skanska Sverige AB på de externa extra kostnader som föreningen pådragit sig för att utreda och åtgärda ovan nämnda brister och önskar att Skanska Sverige AB ersätter föreningen för dessa kostnader.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett av fyra lån förföll under 2025. Det omförhandlades med hjälp av Finopti. Det nya lånet är bundet på tre år med en ränta på 2,58 procent.

Avtalet med Järvastaden AB angående servitutet av cykelvägen mot skogen undertecknades och ersättningen kommer att betalas ut i början av 2026. Ersättningen redovisas som intäkt under 2025.

Förändringar i avtal

Under året bytte föreningen ut Vattenfall kundservice AB som elleverantör och ingick istället med Fortum Markets AB ett avtal på tre år där Fortum köper upp hälften av elen ungefär 18 månader innan.

Föreningen bytte även städleverantör från Städpulsen till Keabgruppen.

Slutligen förlängde föreningen avtalet med Ownit Broadband AB med tre år. I samband med den avtalsförlängningen fick föreningen förlängd garanti på befintlig utrustning, serviceavtal samt lägre pris vilket har gått direkt till respektive medlem genom sänkt månadsavgift.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 261 st. Tillkommande medlemmar under året var 23 och avgående medlemmar under året var 27. Vid räkenskapsårets slut fanns det 257 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 21 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	11 593 428	11 339 642	11 614 430	10 466 788
Resultat efter fin. poster	-4 885 636	-3 025 851	-4 170 358	-2 545 192
Soliditet (%)	78	78	78	78
Yttre fond	2 762 307	2 656 307	2 294 717	1 933 127
Taxeringsvärde	450 400 000	475 400 000	475 400 000	475 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	826	813	837	742
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,8	86,4	83,7	85,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 402	11 498	11 590	11 590
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 412	7 474	7 534	7 534
Sparande / kvm totalyta, kr	107	95	20	108
Elkostnad / kvm totalyta, kr	62	7	93	79
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	57	55	45	37
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	19	16	10	8
Energikostnad / kvm totalyta, kr	139	78	148	125
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,63	2,96	2,83	1,52
Räntekänslighet (%)	13,80	14,15	13,85	15,62

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 947 408 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.

Uppllysning vid förlust

Årets resultat uppvisar en förlust i bokföringen, vilket i likhet med tidigare år kan härledas till föreningens avskrivningar på fastigheten. I samband med övergången till redovisningsregelverket K3 under 2025 har dessa avskrivningar ökat från 4,5 miljoner kronor till 6,5 miljoner kronor, vilket medför ett lägre redovisat resultat trots att den underliggande driften har förbättrats jämfört med 2024. Föreningens kassaflöde är fortsatt positivt och verksamheten genererar ett överskott som medger amorteringar av lån och avsättningar för framtida underhåll enligt den ekonomiska planen. Styrelsen bedömer därmed föreningens ekonomiska ställning som god och stabil.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	517 125 000	-	-	517 125 000
Upplåtelseavgifter	10 470 985	-	-	10 470 985
Fond, yttre underhåll	2 656 307	-	106 000	2 762 307
Balanserat resultat	-17 583 547	-3 025 851	-106 000	-20 715 398
Årets resultat	-3 025 851	3 025 851	-4 885 636	-4 885 636
Eget kapital	509 642 894	0	-4 885 636	504 757 258

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-20 715 398
Årets resultat	-4 885 636
Totalt	-25 601 034

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	361 590
Att från yttre fond i anspråk ta	-255 339
Balanseras i ny räkning	-25 707 285
	-25 601 034

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 593 429	11 339 642
Övriga rörelseintäkter	3	435 828	564
Summa rörelseintäkter		12 029 257	11 340 206
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 856 981	-4 976 842
Övriga externa kostnader	9	-398 219	-393 786
Personalkostnader	10	-421 035	-347 415
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 608 868	-4 539 432
Summa rörelsekostnader		-13 285 103	-10 257 475
RÖRELSERESULTAT		-1 255 846	1 082 731
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		152	16 624
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 629 942	-4 125 207
Summa finansiella poster		-3 629 790	-4 108 583
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 885 636	-3 025 851
ÅRETS RESULTAT		-4 885 636	-3 025 851

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	641 516 040	648 124 908
Pågående projekt	13	0	18 798
Summa materiella anläggningstillgångar		641 516 040	648 143 706
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		641 516 040	648 143 706
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		512 373	497 857
Övriga fordringar	14	2 118 325	1 578 057
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 212 826	533 974
Summa kortfristiga fordringar		3 843 523	2 609 888
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 843 523	2 609 888
SUMMA TILLGÅNGAR		645 359 563	650 753 594

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		527 595 985	527 595 985
Fond för yttre underhåll		2 762 307	2 656 307
Summa bundet eget kapital		530 358 292	530 252 292
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-20 715 398	-17 583 547
Årets resultat		-4 885 636	-3 025 851
Summa ansamlad förlust		-25 601 034	-20 609 398
SUMMA EGET KAPITAL		504 757 258	509 642 894
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	102 837 500	101 645 000
Summa långfristiga skulder		102 837 500	101 645 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	34 595 000	36 937 500
Leverantörsskulder		668 382	47 983
Skatteskulder		188 000	188 000
Övriga kortfristiga skulder		17 231	41 255
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 296 192	2 250 962
Summa kortfristiga skulder		37 764 805	39 465 700
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		645 359 563	650 753 594

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 255 846	1 082 731
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	6 608 868	4 539 432
	5 353 022	5 622 163
Erhållen ränta	152	16 624
Erlagd ränta	-3 716 684	-4 022 058
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 636 490	1 616 730
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-971 874	50 754
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	728 347	-1 634 336
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 392 963	33 147
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	18 798	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	18 798	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	162 690
Amortering av lån	-1 150 000	-1 280 190
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 150 000	-1 117 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	261 761	-1 084 353
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 576 136	2 660 488
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 837 897	1 576 136

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Pyrolan i Järvastaden är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Stomme och grund	0,84 %
Yttertak	4,21 %
Fasader	2,90 %
Balkonger	1,78 %
Fönster	1,78 %
Stamledningar VA	2,21 %
Stamledningar Värme	1,29 %
Styr & övervakning	5,45 %
Ventilation	4,21 %
El	2,21 %
Hissar	3,43 %
Fastighetsförbättringar	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 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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	8 605 176	8 605 176
Hysesintäkter, p-platser	1 464 940	1 445 422
Kabel-TV/Bredband	403 200	420 000
Övriga intäkter	172 705	98 789
Vatten	298 006	239 834
El	649 402	530 421
Summa	11 593 429	11 339 642

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-4	-0
Övriga intäkter	400 043	6 441
Övriga rörelseintäkter	35 789	-5 877
Summa	435 828	564

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	222 105	326 007
Besiktning och service	609 789	500 466
Städning	257 579	216 076
Trädgårdsarbete	152 504	146 750
Snöskottning	94 167	191 795
Övrigt	36 955	73 899
Summa	1 373 099	1 454 992

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	19 153	79 759
Trapphus/port/entr	189 186	56 327
Källarutrymmen	0	4 339
Dörrar och lås/porttele	109 345	80 218
VA	5 341	2 494
Värme	0	60 461
Ventilation	18 553	70 823
El	3 993	2 650
Kabel-tv/bredband	20 983	0
Hissar	190 918	383 807
Gård/markytor	0	8 210
Garage och p-platser	36 488	70 351
Temp. rep und eller projekt	1 866	49 750
Summa	595 827	869 188

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	0	6 106
Ventilation	236 221	138 477
El	19 118	40 171
Fasader	0	71 225
Summa	255 339	255 979

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	1 157 268	134 196
Uppvärmning	1 058 956	1 014 584
Vatten	353 158	288 350
Sophämtning	386 942	352 810
Summa	2 956 324	1 789 940

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	193 447	168 094
Övrigt	10 003	29 997
Kabel-TV	152 128	157 152
Bredband	142 275	157 500
Bredband/Kabeltv	84 539	0
Fastighetsskatt	94 000	94 000
Summa	676 392	606 743

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	57 128	49 955
Övriga förvaltningskostnader	133 225	177 850
Juridiska kostnader	4 447	4 242
Revisionsarvoden	31 046	30 438
Ekonomisk förvaltning	138 028	131 301
Konsultkostnader	34 345	0
Summa	398 219	393 786

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	313 680	263 580
Övriga arvoden	5 880	0
Sociala avgifter	100 399	82 808
Övriga personalkostnader	1 076	1 027
Summa	421 035	347 415

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 626 648	4 121 626
Övriga räntekostnader	3 294	3 581
Summa	3 629 942	4 125 207

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	681 067 910	681 067 910
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	681 067 910	681 067 910
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-32 943 002	-28 403 570
Årets avskrivning	-6 608 868	-4 539 432
Utgående ackumulerad avskrivning	-39 551 870	-32 943 002
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	641 516 040	648 124 908
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>231 372 000</i>	<i>231 372 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	345 400 000	343 400 000
Taxeringsvärde mark	105 000 000	132 000 000
Summa	450 400 000	475 400 000

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans (förstudie solceller)	18 798	18 798
Årets investeringar	-18 798	0
Summa pågående arbeten (förstudie solceller)	0	18 798

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	428	1 921
Övriga fordringar	280 000	0
Nabo Klientmedelskonto	1 742 737	1 559 915
Borgo	95 160	16 220
Summa	2 118 325	1 578 057

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	876 040	225 821
Försäkringspremier	207 171	158 824
Kabel-TV	43 247	52 384
Bredband	37 275	52 500
Förvaltning	49 093	44 445
Summa	1 212 826	533 974

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2028-09-30	2,58 %	34 637 500	35 787 500
Stadshypotek	2027-09-30	2,34 %	32 375 000	32 375 000
Stadshypotek	2027-09-30	2,38 %	36 975 000	36 975 000
Stadshypotek	2026-09-30	2,33 %	33 445 000	33 445 000
Summa			137 432 500	138 582 500
Varav kortfristig del			34 595 000	36 937 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 131 682 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32 784	1 707
Fastighetsskötsel	18 555	17 611
Städning	13 342	0
El	134 366	128 802
Uppvärmning	129 511	126 775
Utgiftsräntor	493 387	580 129
Löner	270 480	214 500
Beräknade uppl. sociala avifter	84 985	67 395
Förutbetalda avgifter/hyror	1 118 782	1 114 043
Summa	2 296 192	2 250 962

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	153 300 000	153 300 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen mottog i januari 2026 betalningen från Järvastaden AB som avser det servitutsavtal föreningen ingick under 2025. En styrelseledamot avgick ur styrelsen på egen begäran. Förhandling med Skanska Sverige AB pågår. Vi har ännu inte nått en överenskommelse.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-01.

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

Solna

Annika Hedström
Styrelseledamot

Axel Leppert
Styrelseledamot

Christine Sähn
Styrelseledamot

Elias Fatho
Ordförande

Kevin Kostic
Styrelseledamot

Kim Lazarz
Styrelseledamot

Rengin Bayik
Styrelseledamot

Wojciech Andrzej Kazmierczak
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision AB
Ola Olsson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.05.2026 17:37

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 04.05.2026 07:54

DOCUMENT ID:

Syui43HR-x

ENVELOPE ID:

r1uj4hBCZx-Syui43HR-x

DOCUMENT NAME:

Brf Pyrolan i Järvastaden, 769629-0472 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

60745d1c80a860259f88e7a322f96bb9f6d313e36c5117
97646ad644a671550c0b55feb0be9cd9d03e8c66c13e4a
a7f0f1eaae114d7d21f9fdd6c1e549f00e03

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



PAeS
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. RENGIN BAYIK renginbayik@hotmail.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 08:24 04.05.2026 08:23	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.106.111
2. ELIAS FATHO elias.fatho@hotmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 08:25 04.05.2026 08:24	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.106.76
3. ANNIKA HEDSTRÖM annika_h72@hotmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 08:31 04.05.2026 08:20	eID Low	Swedish BankID IP: 194.26.208.5
4. Christine Sähn christine.sjoeholm@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 08:33 04.05.2026 08:32	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.87.135
5. Kevin Srdan Kostic kevin.kostic@tele2.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 13:59 04.05.2026 13:59	eID Low	Swedish BankID IP: 90.139.101.4
6. Wojciech Andrzej Kazmierczak w.a.kazmierczak@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 20:55 04.05.2026 20:54	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.111.234
7. AXEL LEPPERT axelleppert@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 23:26 04.05.2026 23:25	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.87.165
8. KIM LAZARZ to.klz@icloud.com	 Signed Authenticated	14.05.2026 12:00 14.05.2026 11:56	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.87.240
9. Ola Per Eric Olsson ola.olsson@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	15.05.2026 17:37 15.05.2026 17:27	eID Low	Swedish BankID IP: 81.228.188.75

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pyrolan i Järvastaden

Org.nr 769629-0472

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pyrolan i Järvastaden för år 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 3 juni 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ola Olsson

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.05.2026 17:36

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 04.05.2026 07:54

DOCUMENT ID:

H1_jNnrA-l

ENVELOPE ID:

BJdj4nH0WI-H1_jNnrA-l

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Pyrolan i Järvastaden 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

c550b52c9a66b6674df68fe894daaea289106d1f91ba2e
bd5e51895e076b80bf8d6c1b7ae02dd24f337f1ad7da16
95950fbacb26f13e072313f5ca4027c6ef09

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ola Per Eric Olsson	Signed	15.05.2026 17:36	eID	Swedish BankID
ola.olsson@kungsbronbor evision.se	Authenticated	15.05.2026 17:36	Low	IP: 81.228.188.75

* 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