

Årsredovisning för  
**Brf Torsviggen**

716419-9809

Räkenskapsåret

**2025-01-01 - 2025-12-31**



Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	19

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Torsvigen, 716419-9809, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

### Verksamheten

#### Verksamhetens art och inriktning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

#### Föreningens ändamål

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Torsvigen 2 och Torsvigen 3.

"Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden", se föreningens stadgar §2.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen bildades 1987 men inget köp av fastigheterna blev aktuellt då intresset inte var tillräckligt stort. Föreningen var vilande till år 2000. En ekonomisk plan registrerades 2000-02-21 och fastigheterna Torsvigen 2 och Torsvigen 3 förvärvades 2000-03-01. Senaste registreringsdatum för föreningens stadgar hos Bolagsverket är 2017-08-23. Föreningens hemsida är [www.torsvigen.se](http://www.torsvigen.se). Fastigheterna är försäkrade hos Borätterna. I försäkringen ingår en ansvarsförsäkring för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnader och ytor

Fastigheterna var färdigställda 1946 (portarna 13-33) och 1950 (port 11) och dess värdeår är 1975. Totalytan är 6487 kvm varav 5652 kvm utgör lägenhetsyta och 835 kvm utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Totalt rymmer fastigheten 90 lägenheter och i dagsläget upplåts 89 st. med bostadsrätt och 1 st. med hyresrätt. Det finns dessutom 19 st garage med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelningen är enligt följande:

26 st. 1:or, 9 st. 2:or, 36 st. 3:or, 17 st. 4:or, 2 st. 5:or.

I lokalerna bedrevs följande verksamheter under året: Pizzeria, Arkitekt, Hälsa & Sjukvård samt EI-VVS & Bygginstallationer.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen har sitt säte i Lidingö kommun.

#### Byggnadens tekniska status

Föreningens underhållsplan bedöms vara uppdaterad och aktuell utifrån de förhållanden som är kända för styrelsen. Föreningen har följt denna underhållsplan från 2013 och under 2023 så har arbete med uppdateringar utförts. Diskussioner har förts om en mer detaljerad plan. Nedanstående åtgärder har genomförts:

År: Åtgärd:

2025 Stammarna har spolats och filmats.  
Fönster i föreningens hyreslokaler har renoverats och målats om.  
Föreningen har installerat laddplatser i samtliga garage.

2023 Installation av nya garageportar. Digitalt bokningssystem för tvättstugan har installerats.  
Nytt avtal för snöröjning samt trädgårdsskötsel har tecknats med Två smålänningar.

- 2022 Installerat nya garagedörrar vid port 13. Utfört service av luckorna vid sopnedkast. Ommålning av stödmurar, räcken, dörrarna till cykelförråd och källardörrar. Två trapphus har målats om. Obligatorisk ventilationskontroll har utförts.
- 2021 Kodlås installerades till grovsoprum och tvättstuga. Två trapphus har målats om. Nya siffror till entreérna har satts upp. En brandskyddsgeneomgång har utförts. Två nya äppelträd är planterade på baksidan av fastigheten.
- 2020 Uppgradering av inkommande el. Ett trapphus har målats om. Fettavskiljare installerad hos lokalhyresgäst Pizzeria Royal. Plantering syrenhäck på baksidan av fastigheten.
- 2019 Nya soprumsdörrar har installerats. Ett trapphus har målats om. Spolning av brunnar har utförts på baksidan av fastigheten.
- 2018 Föreningen har sålt en hyresrätt och därmed amorterat 3.500.000 kr.
- 2017 Rörstammar har filmats och spolats. Nya fönster och portar till lokalerna på Torsvikssvängen 11 har satts in. Ett nytt sopskåp till Torsvikssvägen 11 har ordnats. Belysningen i källaren samt fastighetens baksida har uppdaterats.
- 2016 Föreningen installerade ny belysning i trapphusen. Har även installerat nya fläktar på taket. Under året har OVK besiktning utförts. 3 nya förråd på 10 kvadrat vardera har byggts i föreningens lokaler på Torsvikssvängen 23. Uthyrningen sker till medlemmar i första hand och till företag i andra hand. Under året har även förbättringar gjorts på fasadens grund. Föreningen har fått in en ny lokalhyresgäst i Jan/Feb, Korrekt Bygg AB på Torsvikssvängen 23. Styrelsen har bytt städleverantör från Plussa Service till Allservice, Fönsterputs och Städ.
- 2015 Renovering av tvättstugan med nytt kakel, pumpgropar och nya tvättmaskiner, torkskåp och torktumlare. Treårigt avtal om bredband och kabel-TV ingått i september 2015. Bredband 100/10 Mbit/s samt kabel-TV basutbud ingår i avgiften till föreningen. Dokumentation av fjärrvärmecentral
- 2014 Dränering och renovering av stödmurar, omläggning av marksten, lagning av asfalteringen vid garagen, installation av kodlås till portarna, avtalet med Tors Fyr ek förening ang. leverans av värme och vatten har sagts upp, föreningen har dragit in ledningar för fjärrvärme direkt från leverantören, sophus har installerats för port 11 och Pizzerian, en hyresrätt i port 31 har sålts för 2.190 Mkr, ett lån på 750 tsk har lösts.
- 2013 Nyanskaffning av samtliga portar, blästring av stenen runt portarna och målning av ett trapphus.
- 2012 Renovering av två trappuppgångar och renovering av kök i en hyreslägenhet.
- 2011 Tilläggsisolering av vinden, byte av flera torktumlare, förbättrad ventilation i tvättstugan, en obligatorisk ventilationskontroll OVK genomförd, ny källardörr till lokal installerad.
- 2006-  
2007 Renovering av tak.

### Övriga viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Föreningen har från och med räkenskapsåret 2025 övergått från redovisningsregelverket K2 till K3. K3 är huvudregelverket och innebär mer detaljerad och principbaserad redovisning jämfört med det förenklade K2. Övergången medför bland annat komponentavskrivning av byggnaden samt större fokus på bedömningar av den ekonomiska verkligheten. Detta kan göra att vissa poster, exempelvis avskrivningar, skiljer sig från tidigare år utan att föreningens faktiska ekonomi har förändrats.

Avtalet med Två Smålänningar avseende skötsel av föreningens trädgård har sagts upp då vi inte är nöjda med hur de har utfört arbetet. Föreningens trädgårdsgrupp kommer att ta över ansvaret förutom med gräsklippning där vi kommer att anlita extern partner. Vi ser gärna att fler medlemmar engagerar sig i trädgårdsgruppen.

Stammarna har spolats och filmats.

Fönster i föreningens hyreslokaler har renoverats och målats om.

Föreningen har installerat laddplatser i samtliga garage. Vi har avtal med waybler som debiterar de medlemmar som valt att ladda sina bilar. En fördel med att installera laddstolparna nu var att Naturvårdsverket stod för hälften av kostnaden för installationen.

Nytt avtal med ekonomisk förvaltare har tecknats då vår nuvarande förvaltare Neoria kommer att upphöra med sin verksamhet. Ny förvaltare är DKR, avtalet gäller från årsskiftet 2025. DKR har en boendeportal som ni når på [dkfast.realportal.nu](https://dkfast.realportal.nu). Där kan ni få fram uppgifter på er specifika lägenhet gällande belåning, eventuell kostnad för garage, extra förråd mm. Ni kan även anmäla dragningsavdrag via autogiro.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början: 130 (fg år 127)

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret: 17 (fg år 20)

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret: 18 (fg år 17)

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut: 129 (fg år 130)

Antal beviljade andrahandsuthyrningar under året: 3 (fg år 6)

Totalt antal aktuella andrahandsuthyrningar vid balansdagen: 6 (fg år 6)

### Förvaltning

Kabel TV/Internet: Föreningen har avtal med Tele2.

Teknisk förvaltning: Bostadsrättsföreningen

Lägenhetsförteckning/pantregister: Neoria Förvaltning AB

Ekonomisk förvaltning: Neoria Förvaltning AB

Trappstädning: Allservice Fönsterputs och Städ

Styrelsen har haft följande sammansättning

Ordförande	John Christensson
Styrelseledamot	Per Nordin
	Björn Hansson
	Andreas Åkerlund
	Victor Aastrup Wagnås
Suppleant	Fredrik Johansson
	Karl Ljungberg

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden och ett antal informationsblad har delats ut.

Revisor  
Kerstin Hedberg , Finnhammars revisionsbyrå

Valberedning  
Emma Éden (sammankallande)  
Josephine Asplund

Årsstämma  
2025-05-14

## Rättvisande översikt över utvecklingen

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	4 571 313	4 079 483	4 008 499	3 913 802
Resultat efter finansiella poster	-789 933	-280 133	-825 651	-531 656
Balansomslutning	71 316 900	72 279 779	75 446 307	75 856 316
Soliditet %	84,4	84,4	81,3	81,9
Årsavgift per m <sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt	630	549	547	548
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	74	75	76,1	78
Skuldsättning per m <sup>2</sup>	1 445	1 488	1 897	1 949
Skuldsättning per m <sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt	1 684	1 734	2 210	2 270
Sparande per m <sup>2</sup>	149	69	109	103
Energikostnad per m <sup>2</sup>	250	244	226	218
Räntekänslighet %	2,7	3,2	4	4,1
Elkostnad per m <sup>2</sup>	23,2	19	22	28
Värmekostnad per m <sup>2</sup>	194,5	194	175	159
Vattenkostnad per m <sup>2</sup>	32,4	30	29	31

### Kommentar till rättvisande översikt över utvecklingen

Totalyta: 6 487 m<sup>2</sup>

Bostadsrättsyta: 5 568 m<sup>2</sup>

Hyresrättsyta: 84 m<sup>2</sup>

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (20,6 %) i förhållande till balansomslutningen.

Årsavgifternas andel%

Årsavgifternas andel av de totala intäkterna.

Sparande per m<sup>2</sup>

Summan av årets resultat, avskrivningar och planerat underhåll dividerat med totalytan.

Räntekänslighet

Visar hur många procent höjning av årsavgiften som behövs för att täcka

1% högre räntekostnad (Total låneskuld dividerat med årsavgifterna)

Skuldsättning per m<sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt

Föreningens lån dividerat med föreningens boytor

Energikostnad/kvm totalyta

Föreningens kostnader gällande el, värme och vatten dividerat med totalytan i fastigheten.

### **Upplysning vid förlust**

Föreningen har för räkenskapsåret 2025 redovisat ett underskott om 789 933 kr.

Den främsta orsaken till underskottet är höga avskrivningar på föreningens byggnader och mark. Avskrivningarna är en bokföringsmässig kostnad som speglar den långsiktiga värdeminskningen på fastigheten, men de innebär ingen faktisk utbetalning och påverkar därmed inte föreningens kassaflöde.

Föreningen har under året fortsatt att analysera sin ekonomiska ställning och de framtida underhållsbehoven enligt underhållsplanen.

Styrelsen bedömer att föreningens likviditet och avgiftsnivåer, givet genomförda avgiftshöjningar för bostäder och garage samt nuvarande ränte- och kostnadsläge, är tillräckliga för att hantera föreningens ränte- och amorteringsåtaganden på kort och medellång sikt. Denna bedömning förutsätter att inga större, oförutsedda underhållsåtgärder behöver genomföras utöver vad som ryms i underhållsplanen samt att räntenivån inte stiger väsentligt över nuvarande nivå.

Styrelsen följer löpande föreningens resultat, likviditet och skuldsättning och kommer vid behov att vidta åtgärder, såsom justering av avgiftsnivåer eller omprövning av finansieringsstruktur, för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi i föreningen.

## Förändringar i eget kapital

	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Upplåtelseavgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>
Belopp vid årets ingång	49 347 256	14 071 691	1 778 606	-3 889 776
Balanseras i ny räkning				-280 133
Avsättning			496 509	-496 509
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>49 347 256</b>	<b>14 071 691</b>	<b>2 275 115</b>	<b>-4 666 418</b>
				<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång				-280 133
Balanseras i ny räkning				280 133
Årets resultat				-789 933
<b>Belopp vid årets utgång</b>				<b>-789 933</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämmans förfogande står följande medel</i>	
Balanserat resultat	-4 666 418
Årets resultat	-789 933
<b>Medel att disponera</b>	<b>-5 456 351</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll	496 809
Balanseras i ny räkning	-5 953 160
<b>Summa</b>	<b>-5 456 351</b>

### Kommentar till resultatdisposition

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna göras med minst 0,3% av aktuellt taxeringsvärde. Föreslagen avsättning på 496 809 kr avspeglar den avsättning som bör göras enligt stadgarna.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01 - 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	4 571 313	4 079 483
Övriga rörelseintäkter	3	170 591	0
<b>Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>4 741 904</b>	<b>4 079 483</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	4	-3 385 181	-3 263 217
Administrationskostnader	5	-139 743	-74 736
Personalkostnader	6	-197 604	-198 210
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-1 611 923	-688 953
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-5 334 451</b>	<b>-4 225 116</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-592 547</b>	<b>-145 633</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 821	48 936
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-199 207	-183 436
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-197 386</b>	<b>-134 500</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-789 933</b>	<b>-280 133</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-789 933</b>	<b>-280 133</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-789 933</b>	<b>-280 133</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9,10	68 497 791	69 961 714
Förbättringsutgifter på annans fastighet		0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	109 170	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>68 606 961</b>	<b>69 961 714</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	12	0	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>3 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>68 606 961</b>	<b>69 965 214</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		851 955	791 881
Övriga fordringar		259 097	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	127 952	133 135
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 239 004</b>	<b>925 017</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 470 935	1 389 549
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 470 935</b>	<b>1 389 549</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 709 939</b>	<b>2 314 566</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>71 316 900</b>	<b>72 279 780</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		49 347 256	49 347 256
Upplåtelseavgifter		14 071 691	14 071 691
Fond för yttre underhåll		2 275 115	1 778 606
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>65 694 062</b>	<b>65 197 553</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 666 418	-3 889 776
Årets resultat		-789 933	-280 133
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 456 351</b>	<b>-4 169 909</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>60 237 711</b>	<b>61 027 644</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	4 376 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 376 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	5 000 000	9 652 000
Förskott från kunder		9 613	0
Leverantörsskulder		286 333	71 784
Aktuella skatteskulder		1 133	18 833
Övriga skulder		24 420	142 333
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 381 690	1 367 186
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 703 189</b>	<b>11 252 136</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>71 316 900</b>	<b>72 279 780</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
<b>Ingångsvärde löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-592 547	-145 633
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	17	1 611 923	688 953
Erhållen ränta		1 821	48 936
Erlagd ränta		-179 109	-183 436
Betald inkomstskatt		0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>842 088</b>	<b>408 820</b>
<b>Förändring rörelsefordringar</b>			
Ökning/minskning kundfordringar		-60 074	-55 040
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-253 913	277 241
<b>Ökning/minskning av rörelsefordringar</b>		<b>-313 987</b>	<b>222 201</b>
<b>Förändring rörelseskulder</b>			
Ökning/minskning leverantörsskulder		214 549	-639 489
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		-131 594	255 076
<b>Ökning/minskning av rörelseskulder</b>		<b>82 955</b>	<b>-384 413</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>611 056</b>	<b>246 608</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av övriga materiella anläggningstillgångar		-257 170	0
Avyttring av övriga finansiella anläggningstillgångar		3 500	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-253 670</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av skuld		-276 000	-2 652 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-276 000</b>	<b>-2 652 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>81 386</b>	<b>-2 405 392</b>
Likvida medel vid årets början		1 389 549	3 794 941
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>18</b>	<b>1 470 935</b>	<b>1 389 549</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 för kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Byte av redovisningsprincip

Från och med räkenskapsåret 2025 tillämpar föreningen BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3), vilket innebär en övergång från tidigare tillämpat regelverk BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2)

Övergången har genomförts i enlighet med kapitel 35 i BFNAR 2012:1 (K3). Inga lätttnadsregler enligt punkt 35.21-35.30 har behövts tillämpas i övergången.

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har följande redovisningsprinciper ändrats i jämförelse med tidigare år:

- Från och med räkenskapsåret 2025 tillämpas komponentavskrivningar

#### Skatter

Bostadsrättsföreningen är enligt inkomstskattelagen (1999:1229) ett privatbostadsföretag eftersom mer än 60 % av fastighetens yta används för medlemmarnas bostadslägenheter. Detta innebär att föreningen inte är skattskyldig för inkomst av fastigheten, såsom hyresintäkter från medlemmarna och eventuella överskott från årsavgifter.

Föreningen är dock skattskyldig för vissa inkomster som inte är direkt kopplade till fastighetsförvaltningen. Dessa intäkter ska beskattas som inkomst av näringsverksamhet och redovisas i föreningens deklaration. Samtidigt får föreningen göra avdrag för kostnader som direkt hänför sig till dessa beskattningsbara intäkter

#### Materiella anläggningstillgångar

##### Avskrivning

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

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna, har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande nyttjandeperioder används:

	<i>År</i>
Byggnader	10-100
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-20
Inventarier, verktyg och installationer	5-20

### **Kommentar**

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 100 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 20-60 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 10-70 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 20-100 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm 10-20 år

### **Intäkter**

Det inflöde av ekonomiska fördelar som föreningen erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas.

### **Avsättningar**

Bostadsrättsföreningen avsätter årligen medel till fond för yttre underhåll enligt föreningens stadgar. Syftet med fonden är att säkerställa att framtida underhåll av fastigheten kan finansieras utan att behöva göra plötsliga avgiftshöjningar.

Avsättningen sker genom resultatdisposition, där medel förs över från fritt eget kapital till bundet eget kapital. Detta innebär att en del av föreningens resultat reserveras specifikt för framtida underhållsåtgärder och inte kan användas till andra ändamål.

## Not 2 Nettoomsättningens fördelning

<i>Verksamhet</i>	<i>2025-01-01 - 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>
Hysesintäkter, bostäder	108 543	103 029
Hysesintäkter, lokaler, momsregistrerade	537 656	543 993
Hysesintäkter, lokaler, ej momsregistrerade	47 859	61 604
Hysesintäkter garage och p-platser, ej momsregistrerade	209 430	185 442
Separat debiterad f.skatt momsreg. lokaler	75 566	82 724
Separat debiterad f.skatt ej momsreg. lokaler	3 524	3 524
Årsavgifter, bostäder	3 471 137	3 020 988
Årsavgift Balkong	38 320	36 787
Uppvärmning, moms	19 877	20 136
Sophämtning/trappstädning moms	3 531	3 600
Övriga intäkter	55 870	17 656
<b>Summa</b>	<b>4 571 313</b>	<b>4 079 483</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

<i>Intäktsslag</i>	<i>2025-01-01 - 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>
Återvunnen moms enligt nytt domslut	170 591	0
<b>Summa</b>	<b>170 591</b>	<b>0</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Belysning/EI	150 608	124 357
Bränsle/Värme	1 261 432	1 257 226
Sotning/brandskydd	0	4 564
Vatten och avlopp	210 414	194 070
Städning	96 890	83 050
Sophantering	231 854	209 678
Snöröjning	60 047	78 942
Utemiljö avtal	128 087	121 641
Utemiljö extra	28 702	39 651
Årets byggprojekt	144 990	0
Reparationer	116 505	37 547
Löpande Underhåll	126 356	176 160
Internet/TV avtal	125 379	235 139
Fastighetsskatt/avgift	245 190	244 920
Försäkringspremier	145 268	147 457
Fastighetsförvaltning avtal	189 174	181 558
Fastighetsförvaltning extra	30 752	45 152
Fastighetsskötsel avtal	82 123	62 990
Jouravtal	3 151	3 028
Konsultarvoden	0	10 175
Programvaror	8 259	5 910
<b>Summa</b>	<b>3 385 181</b>	<b>3 263 215</b>

## Not 5 Administrationskostnader

<i>Kostnadsslag</i>	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Portokostnader	1 198	6 268
Revisionsarvoden	32 726	42 195
Soliditetsuppl. & inkasso	0	4 614
Förenings- & styrelsekostnader	27 146	15 958
Administrationskostnader	45 422	0
Bankkostnader	6 557	4 624
Övriga externa kostnader	26 694	1 077
<b>Summa</b>	<b>139 743</b>	<b>74 736</b>

## Not 6 Personal

### Löner och andra ersättningar

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Styrelsearvoden	153 838	150 822
<b>Summa</b>	<b>153 838</b>	<b>150 822</b>

### Sociala kostnader inklusive pensionskostnader

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	43 766	47 388
<b>Summa</b>	<b>43 766</b>	<b>47 388</b>

## Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
<b>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</b>		
Byggnader och mark	1 611 923	644 308
Ny- till- och ombyggnad	0	44 645
<b>Summa</b>	<b>1 611 923</b>	<b>688 953</b>

### Kommentar

Från och med räkenskapsåret 2025 tillämpas komponentavskrivning på byggnaden. Detta innebär högre avskrivningar jämfört med tidigare år och medför att avskrivningskostnaden för 2025 inte är direkt jämförbar med 2024.

## Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
<b>Räntekostnader</b>		
Räntor på lån	197 704	183 069
Övriga räntekostnader	1 503	367
<b>Summa</b>	<b>199 207</b>	<b>183 436</b>

## Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	77 122 000	77 122 000
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp	148 000	0
Omklassificeringar	4 943 182	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>82 213 182</b>	<b>77 122 000</b>
Ingående avskrivningar	-10 865 079	-10 220 771
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Omklassificeringar	-1 238 389	0
Årets avskrivningar	-1 611 923	-644 308
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-13 715 391</b>	<b>-10 865 079</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>68 497 791</b>	<b>66 256 921</b>

### Kommentar till not

I planenligt restvärde vid årets slut, ingår mark med 12 725 000 kr (fg år 12 725 000 kr)

I samband med övergången till K3 från och med räkenskapsåret 2025 har tidigare redovisade poster för ny-, till- och ombyggnad omklassificerats och ingår numera i byggnadens komponenter. Detta påverkar jämförbarheten mot föregående år.

## Not 10 Ny- till och ombyggnad

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 943 182	4 943 182
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Omklassificeringar	-4 943 182	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>4 943 182</b>
Ingående avskrivningar	-1 238 389	-1 193 744
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Omklassificeringar	1 238 389	0
Årets avskrivningar	0	-44 645
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-1 238 389</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>3 704 793</b>

### Kommentar till not

I samband med övergången till K3 från och med räkenskapsåret 2025 har tidigare redovisade poster för ny-, till- och ombyggnad omklassificerats och ingår numera i byggnadens komponenter. Detta påverkar jämförbarheten mot föregående år.

## Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Nedlagda utgifter	109 170	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>109 170</b>	<b>0</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>109 170</b>	<b>0</b>

## Not 12 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 500	3 500
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Bortskrivna fordringar	-3 500	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>3 500</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>3 500</b>

## Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Kabel-TV/Bredband	29 225	38 840
Fastighetsförvaltning	49 524	47 434
Fastighetsförsäkring	49 203	46 861
<b>Summa</b>	<b>127 952</b>	<b>133 135</b>

## Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek 869470	2,79	2029-06-30	876 000	876 000
Stadshypotek 899209	2,98	2029-09-30	3 500 000	3 500 000
Stadshypotek 929376	2,62	2026-12-01	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek 733696	3,85			276 000
<b>Summa</b>			<b>9 376 000</b>	<b>9 652 000</b>

### Kommentar till not

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 att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av total skuld är per bokslut 5 000 000 kr (fg år 9 652 000 kr)

## Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	36 628	16 530
Årsavgifter och hyror	1 142 750	1 145 608
Extern revisor	30 000	30 000
Värme	172 312	168 608
Städkostnader	0	6 440
<b>Summa</b>	<b>1 381 690</b>	<b>1 367 186</b>

## Not 16 Ställda säkerheter

Övriga ställda säkerheter

<i>Typ av säkerhet</i>	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	31 750 000	31 750 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>31 750 000</b>	<b>31 750 000</b>

## Not 17 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar och nedskrivningar	1 611 923	688 953
<b>Summa</b>	<b>1 611 923</b>	<b>688 953</b>

## Not 18 Sammansättning av likvida medel

	2025-12-31	2024-12-31
Tillgodohavande eget konto Handelsbanken	1 138 033	1 389 549
Tillgodohavande på klientmedelskonto DKR	332 901	0

## Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-04-27

Datum framgår av den digitala underskriften.

Lidingö

---

John Christensson  
Styrelseordförande

---

Per Nordin  
Styrelseledamot

---

Björn Hansson  
Styrelseledamot

---

Andreas Åkerlund  
Styrelseledamot

---

Victor Aastrup Wagnås  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min digitala underskrift.

---

Kerstin Hedberg  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## PER NORDIN

Styrelseledamot

Serienummer: 4e81ee2c347c78[...]59d2060560ea2

IP: 188.151.xxx.xxx

2026-04-28 07:11:49 UTC



## BJÖRN HANSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 9262a8000b1c0e[...]067571119d86e

IP: 90.130.xxx.xxx

2026-04-28 07:27:44 UTC



## JOHN CHRISTENSSON

Styrelseordförande

Serienummer: 88947e435ac62c[...]63ce74a109e82

IP: 212.37.xxx.xxx

2026-04-28 07:45:30 UTC



## Andreas Oskar Emanuel Åkerlund

Styrelseledamot

Serienummer: 1a62543d14180e[...]21557bee78906

IP: 90.129.xxx.xxx

2026-04-28 15:39:50 UTC



## VICTOR AASTRUP WAGNÅS

Styrelseledamot

Serienummer: a8970edb3dba7d[...]8c2c30c7ad32c

IP: 78.79.xxx.xxx

2026-04-29 05:47:44 UTC



## Kerstin Elisabeth Hedberg

Revisor

Serienummer: 6ff8b2ac92a610[...]22455cd5f5559

IP: 185.183.xxx.xxx

2026-04-29 05:50:13 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.