

Årsredovisning
för
BRF Björk och Plaza

769629-0134

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för BRF Björk och Plaza, med säte i STOCKHOLM, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2043.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. (Men frivillig amortering sker.) För mer information, se lånenoten.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-11-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-11-22 och nuvarande reviderade stadgar registrerades 2024-05-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Sonfjällets samfällighetsförening. Föreningens andel är 47 procent. Samfälligheten förvaltar gården, garagefoajén med yttre garageport.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet på Drevergatan 1-3 i Stockholm har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sonfjället 2	2015	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2017.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 110 m², varav 7 531 m² utgör boyta och 1 579 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 94 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
10	24	23	36	1

Föreningen är momsregistrerad.

Verksamhet i lokalerna

STC Sweden AB
Barnsjukhuset Martina i Stockholm AB

Yta

282 m²
197 m²

Löptid

2025-06-20 -2028-06-19
2020-06-22 - 2030-06-21

Gemensamhetsutrymmen

Två gemensamma entreér
Två gemensamhetslokaler

Lokalerna har iordningställts för fester och möten.
Lokalen i Plaza kan även användas som
övernattningslägenhet.

Två gemensamma takterrasser

Terrasser med möbler och odlingslådor.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Ekonomisk förvaltning	Botema Fastighets AB
Teknisk Fastighetsförvaltning	Alova Fastighetsteknik AB
Bredband, Telefoni	Bahnhof
TV	Allente
Förpackningsavfall	Remondis Sweden AB
Hissar service	Kone
Sopsug, tillsyn och service i fastigheten	Envac Optibag AB
Städning	JC Miljöstäd
Hissar och portar, besiktning	Dekra Sweden AB
Debiteringsunderlag, felrapportering, MeView	KTC
SBA (Systematiskt brandskyddsarbete)	Alova Fastighetsteknik AB
Drift av central sopsugsanläggning	Stockholm stad genom BoDab
Elnät	Ellevio AB
Elenergi	Karlstad Energi AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten och Avfall AB
Försäkringsrådgivare	Bolander&Co
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Avloppspumpar, tillsyn och service	Xylem
Garageport, service	UNA portar AB
Trädgårdsarbete (gemensamt med samfälligheten)	Trappa Trädgårdsform
Laddboxar betaltjänst	Elaway

Teknisk status

Föreningen följer en ändamålsenligt utformad underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2043. Underhållsplanen är under uppdatering.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<i>Utfört underhåll</i>	<i>År</i>
Säkrare utrymning vid trapphusen	2025
Gårdens trögångar och pergola helt ombyggda	2025
Stenplattor Plaza, förstärkt montage	2025
Hissar, glidskenor utbyta	2025
Avloppspumpar, renovering	2025
Förbättrat nätverk för IMD (VV, EI)	2025
<i>Planerat underhåll</i>	
Utbyte av droppskydd under kylskåp	2026
Bättre förvaringsmöjligheter i cykelrummet	2026-2027
Takterrasser	2026
Hissinredning Plaza	2026-2027

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fel som drivs mot Skanska som 5-årig garanti eller 10-årig ansvarstid

Under 2025 har styrelsen fortsatt driva åtgärdande av fel eller ekonomisk ersättning gentemot Skanska.

Det gäller:

Ersättning för återställande av växtligheten på gården erhöles i mars 2025, 1.062.500 kr. Detta belopp fördelades till Samfällighetens medlemmar enligt andelstal, undantaget en ersättning till Brf Björk och Plaza som varit formell beställare och drivit ersättningsfrågan mot Skanska.

Ersättning för gårdens trögångar som gjorts om helt under 2025 kvarstår, föreningens och Skanskas syn på ersättningsbelopp skiljer sig åt.

Åtgärdande av fel på brandfunktioner i ventilationssystem, Skanska har indirekt medgett fel, men åtgärder kvarstår.

Utförandebrister i vår solcellsanläggning har åtgärdats av Skanska under 2025.

Anmälan till Ellevio angående vår solcellsanläggning pågår. Anmälan genomfördes inte när anläggningen togs i drift 2017. Anmälan kan endast göras av elinstallatör som finns registrerad hos Ellevio.

Styrelsen har för kontakterna med Skanska anlitat en jurist för råd om hur vi lämpligen driver våra punkter.

Demontering av avfallskvarnar

För att anpassa vår hantering av matavfall till nya regler har föreningen under 2025 genomfört demontering av avfallskvarnar för de som anmält sig för detta.

Introduktion av Boappa som kommunikationsväg till och mellan bostadsrättshavare

För att få en smidig och snabb väg för meddelanden och kommunikation inom föreningen började vi med Boappa under våren 2025. Planen är att Boappa ska ersätta vår hemsida.

Ändrad operatör för laddboxar

Eftersom Chargebuddy upphörde med sin debiteringstjänst under 2025 har avtal tecknats med Elaway för detta. Den 5-åriga garantin för installationen kvarstår hos Chargebuddy.

Stadgeändring

Föreningen har efter årsmötet 2025 registrerat stadgeändring hos Bolagsverket avseende 33 § som gäller ansvarsfördelning mellan bostadsrättshavare och bostadsrättsförening.

Fastighetstaxering

Fastighetens taxeringsvärde för perioden 2025-2027 har sänkts jämfört med tidigare period 2022-2024. Taxeringsvärdet för byggnader har sänkts litegrann men taxeringsvärdet för mark har sänkts mycket, från 259 000 000 kr till 199 800 000 kr. Det beror på att Skatteverket har ändrat så kallade riktvärdesangivelser, som uttrycks i kr/kvm för byggrätten. Skatteverket ser var tredje år över riktvärdesangivelser i samarbete med Lantmäteriet och oberoende värderingstekniker. Värden baseras på bla på de fastighetsaffärer som genomförts i det aktuella värdeområdet. Vår fastighet finns i ett värdeområde som innefattar Norra Djurgårdstan, Värtahamnen och Frihamnen.

Taxeringsvärdet används för att beräkna fastighetens anläggningsvärde när annan säker värdering saknas. Anläggningsvärdet beräknas då som Taxeringsvärde*1,33. Om det tillämpas ska föreningen göra en

nedskrivning av Materiella anläggningstillgångar, Byggnader och mark samt göra en ökad avskrivning i Resultaträkningen för minskat byggnadsvärde.

Styrelsen har i samråd med vår ekonomiska förvaltare och revisor valt att inte genomföra en nedskrivning eller ökad avskrivning denna taxeringsperiod. Vi vill undvika att reagera på en ändrad riktvärdesangivelse som kan bero på tillfälliga omvärldsfaktorer, höga räntelägen eller affärsstatistik från stadsdelar som skiljer sig från Norra Djurgårdstan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 94 st
Överlåtelser under året: 8 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 0 st

Under 2025 har ingen ny ansökan om andrahandsupplåtelse inkommit.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 162 Tillkommande medlemmar: 13 Avgående medlemmar: 14 Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 161

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.
- Samtycke för andrahandsupplåtelse ges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person.
- Andrahandsupplåtelsen är en tillfällig lösning och begränsad i tiden.

Ny lagstiftning som aviserats kan, till nackdel för föreningen, komma att underlätta andrahandsuthyrning.

Bostadsrättsinnehavare debiteras avgift för andrahandsupplåtelse i förekommande fall.

Styrelsen

Mats Eskilson	Ordförande
Torbjörn Andersson	Ledamot
Annelie Eck Arvstrand	Ledamot
Angelo Ljungquist Baldesi	Ledamot
Christoph Comstedt	Ledamot (from 2025-05-07)
Helena Lovén	Ledamot (tom 2025-05-07)
Christoph Comstedt	Suppleant (tom 2025-05-07)
Ann Viner	Suppleant
Kjell Levin	Suppleant
Fredrik Linde	Suppleant (from 2025-05-07)
Vivianne Lindgren	Suppleant (from 2025-05-07)

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Frida Wilson	Ordinarie Extern
Winthers Revisionsbyrå AB	

Valberedning

Mattias Lovén	(tom 2025-05-07)
Carl Nordblom	
Monica Welmer	(from 2025-05-07)

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	8 537	8 164	7 730	7 475	7 394
Resultat efter finansiella poster	-2 502	-3 418	-2 786	-1 733	-354
Soliditet (%)	82,6	82,6	82,6	83,0	82,9
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	796	761	725	699	582
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta	14 886	14 909	14 975	15 024	15 201
Skuldsättning per kvm totalyta	12 306	12 331	12 386	12 427	0
Sparande per kvm totalyta	71	75	118	196	0
Räntekänslighet (%)	19	20	21	22	0
Energikostnad (kr)	188	180	203	165	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (se NOT 2 för kommentar)	61	70	69	70	0

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 (%)

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

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta:

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm totalyta :

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta.

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)

Anger hur många procent som årsavgifter behöver höjas om föreningens genomsnittliga låneränta ökar med 1 %.

Energikostnad (kr)

Bokförd vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

Föreningens ekonomi

Uppllysning vid förlust

Årets resultat visar ett underskott om 2 502 498 kronor efter avskrivningar, men föreningen har en god likviditet.

Förklaringen till underskottet är i första hand den lagstadgade avskrivningen av byggnadsvärdet.

Tar man bort avskrivningarna visar resultatet ett överskott om 1 039 769 kronor.

Den senaste höjningen av årsavgifterna kommer att stärka föreningens ekonomi och öka det framtida sparandet.

Föreningen har erhållit ersättning om 1 062 000 kr från Skanska den 2025-03-14.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 5 % från och med 2025-04-01.

Höjningen motiveras av ökade räntekostnader vid omläggning av lån samt generella prisökningar från föreningens leverantörer.

Lån

Per 2025-12-31 har föreningen fyra lån hos SEB med ett totalt lånebelopp om 112 105 000 kronor, fördelning, räntevillkor och bindningstider framgår av not 9.

Under 2025 har föreningen amorterat 500 000 kronor.

Den ekonomiska plan som togs fram av interimstyrelsen vid föreningens bildande baseras på ränta 2,8% ränta. Under de första åren låg vi betydligt lägre. Efter omläggning av lån i september 2024 är vår snittränta 3,528%.

Snittränta vid omläggning av lån i september 2025 är 3,200%.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlägga fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1 724 kr per lägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	556 920 000	6 135 875	1 195 369	-8 962 840	-3 417 718	551 870 686
Disp av föreg års resultat				-3 417 718	3 417 718	0
Förändring under året			-174 844	174 844	-2 502 498	-2 502 498
Belopp vid årets utgång	556 920 000	6 135 875	1 020 525	-12 205 714	-2 502 498	549 368 188

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-2 502 498
behandlas så att	
avsättning till yttre underhållsfond	226 590
i ny räkning överföres	-2 729 088
	-2 502 498

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	8 537 050	8 163 873
Övriga rörelseintäkter	2	1 218 917	41 697
Summa rörelseintäkter		9 755 967	8 205 570
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 291 791	-2 702 992
Driftskostnader	4	-1 191 581	-1 248 610
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-1 290 166	-603 128
Personalkostnader	6	-232 038	-181 083
Avskrivningar	7	-3 542 267	-3 542 267
Summa rörelsekostnader		-8 547 843	-8 278 080
Rörelseresultat		1 208 123	-72 510
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	8	57 348	36 693
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	102 569	177 095
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-3 870 538	-3 558 997
Summa finansiella poster		-3 710 621	-3 345 209
Resultat efter finansiella poster		-2 502 498	-3 417 718
Årets resultat		-2 502 498	-3 417 718

Balansräkning

Not 2025-12-31 2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	652 657 325	656 160 684
Inventarier, verktyg och installationer	9	311 266	350 174
Summa materiella anläggningstillgångar		652 968 591	656 510 858

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar		1 259 441	1 421 441
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 259 441	1 421 441
Summa anläggningstillgångar		654 228 032	657 932 299

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 402 415	2 298 282
Övriga fordringar		294 607	520 203
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		110 872	74 480
Summa kortfristiga fordringar		1 807 894	2 892 965

Kassa och bank

Kassa och bank		8 634 315	7 698 591
Summa kassa och bank		8 634 315	7 698 591
Summa omsättningstillgångar		10 442 209	10 591 556

SUMMA TILLGÅNGAR

664 670 241 668 523 855

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		563 055 875	563 055 875
Fond för yttre underhåll		1 020 525	1 195 369
Summa bundet eget kapital		564 076 400	564 251 244
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-12 205 715	-8 962 840
Årets resultat		-2 502 498	-3 417 718
Summa ansamlad förlust		-14 708 213	-12 380 558
Summa eget kapital		549 368 187	551 870 686
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	85 980 000	56 625 000
Summa långfristiga skulder		85 980 000	56 625 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		26 125 000	55 980 000
Leverantörsskulder		315 257	92 192
Skatteskulder		450 000	456 000
Övriga skulder		31 001	1 094 944
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 400 796	2 405 033
Summa kortfristiga skulder		29 322 054	60 028 169
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		664 670 241	668 523 855

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 208 124	-72 510
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 542 267	3 542 267
Betald skatt	174 348	-10 428
Erhållen ränta	159 917	213 788
Erlagd ränta	-3 870 538	-3 558 997
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 214 118	114 120
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	895 867	-864 289
Förändring av kortfristiga fordringar	170 856	437 894
Förändring av leverantörsskulder	223 065	-1 236 441
Förändring av kortfristiga skulder	-1 068 182	1 107 842
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 435 724	-440 874
Investeringsverksamheten		
Laddstolpar	0	389 082
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	389 082
Finansieringsverksamheten		
Förändring av lån	-500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-500 000
Årets kassaflöde	935 724	-551 792
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	7 698 591	8 250 383
Likvida medel vid årets slut	8 634 315	7 698 591

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag K2 och kompletterande regler för bostadsrättsföreningar (BFNAR 2023:1).

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvm bostadsarea för föreningens hus.

Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. 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.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100 år
Laddstolpar	10 år

Not 1 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	5 016 750	4 777 857
Hyror lokaler	1 184 429	1 162 689
Varmvatten	268 948	244 122
El medlemmar	505 486	478 005
El lokaler	12 526	8 702
Fastighetsskatt	85 422	79 862
TV/Bredband	205 860	248 160
Sophantering	0	8 936
Varm-/kallvatten lokal	14 100	14 100
Hyra p-plats	1 243 529	1 141 440
	8 537 050	8 163 873

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Pant-/överlåtelseavgift	18 124	26 551
Övriga ersättningar och intäkter	138 293	11 589
Andrahandsuthyrning	0	3 558
Ersättning från Skanska	1 062 500	0
	1 218 917	41 698

Den stora engångsersättningen från Skanska påverkar nyckeltalet: Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter, som tidigare år varit 69% eller 70%.

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
Övriga reparationer	-527 515	-819 463
Markytor, trädgård	-7 772	-38 047
El	-687 713	-681 096
Värme	-651 423	-683 717
Vatten och avlopp	-377 080	-275 993
Sophämtning/renhållning	25 920	-5 829
Källsortering	-57 816	-64 460
Sopsug	-8 392	-134 387
	-2 291 791	-2 702 992

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Städning	-103 235	-96 101
Hisservice	-122 733	-240 771
Entrémattor	-16 737	-16 256
Övriga fastighetskostnader	-10 271	-3 374
Fastighetsförsäkring	-94 779	-101 019
Kabel-tv	-108 952	-115 902
Bredband	-120 808	-117 030
F-skötsel/Teknisk förvaltning Avtal	-312 261	-274 572
F-skötsel utöver avtal	-79 805	-55 585
Fastighetsskatt	-222 000	-228 000
	-1 191 581	-1 248 610

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvoden	-35 000	-30 000
Rådgivning	-8 465	-43 956
Fastighetsförvaltning	-97 839	-96 684
Fastighetsförvaltning utöver avtal	-31 879	-36 272
Möteskostnader	-13 235	-11 875
Bankkostnader	-6 439	-6 568
Sonfjällets Samfällighetsförening	-1 018 580	-211 500
Representation och övriga externa kostnader	-15 182	-23 594
Förändring revisionsarvode	-9 704	-29 158
Föreningsavgifter	-7 740	-7 740
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-10 601	-56 742
Övrig fastighetsservice och IT-tjänstert	-35 502	-49 039
	-1 290 166	-603 128

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Personalkostnader	-200 549	-157 500
Arbetsgivaravgift	-31 489	-23 583
	-232 038	-181 083

Not 7 Avskrivningar

	2025	2024
Byggnad	-3 503 359	-3 503 359
Laddstolpar	-77 816	-38 908
	-3 581 175	-3 542 267

Not 8 Finansiella poster

	2025	2024
Ränteintäkter från långfristiga fordringar	57 348	36 693
Ränteintäkter från bank	105 116	176 667
Skattefria ränteintäkter	-2 547	428
Räntekostnader till kreditinstitut	-3 870 538	-3 558 997
	-3 710 621	-3 345 209

Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	682 435 875	682 435 875
Utgående anskaffningsvärde	682 435 875	682 435 875
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-26 275 191	-22 771 832
Årets avskrivningar enligt plan	-3 503 359	-3 503 359
Utgående avskrivning enligt plan	-29 778 550	-26 275 191
Planenligt restvärde vid årets slut	652 657 325	656 160 684
Taxeringsvärde		
Byggnad	273 400 000	275 800 000
Mark	199 800 000	259 000 000
	473 200 000	534 800 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	451 000 000	512 000 000
Lokaler	22 200 000	22 800 000
	473 200 000	534 800 000
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnadsinventarier		
Vid årets början	389 082	778 164
Nyanskaffningar	0	0
Nedskrivning till följd av bidrag	0	-389 082
Utgående anskaffningsvärde	389 082	389 082
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-38 908	0
Årets avskrivningar enligt plan	-38 908	-38 908
Utgående avskrivning enligt plan	-77 816	-38 908
Planenligt restvärde vid årets slut	311 266	350 174
Totalt planenligt restvärde vid årets slut		
Byggnader och mark	652 657 325	656 160 684
Laddstolpar	311 266	350 174
	652 968 591	656 510 858

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2025-12-31	2024-12-31
SEB 41431520	2,54	2027-09-28	30 000 000	30 000 000
SEB 41431539	2,78	2028-09-28	30 000 000	30 000 000
SEB 41431555	4,54	2026-09-28	26 125 000	26 625 000
SEB 41431571	2,95	2029-09-28	25 980 000	25 980 000
			112 105 000	112 605 000
Kortfristig del av långfristig skuld			26 125 000	55 980 000

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder.

Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	119 480 000	119 480 000
	119 480 000	119 480 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har från och med räkenskapsåret 2026 övergått till redovisningsregelverket K3. Övergången har skett med anledning av nytt krav i Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR) efter beslut den 2025-06-16. Kravet innebär att K3 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar efter 2025-12-31, om föreningen inte frivilligt har tillämpat K3 tidigare.

Underskrifter

Datum när årsredovisningen beslutades 2026-04-28

Signerades den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Stockholm

Mats Eskilson
Ordförande

Torbjörn Andersson
Ledamot

Annelie Eck Arvstrand
Ledamot

Angelo Ljungquist Baldesi
Ledamot

Christoph Comstedt
Ledamot

Revisorspåteckning

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

Frida Wilson
Auktoriserad revisor
Winthers Revisionsbyrå AB

Undertecknat dokument



Signerad text:

Jag undertecknar och accepterar härmed innehållet i PDF-filen (1) och alla avtal däri:

Fil (1)

Namn: 225-202605051559-997509.pdf

Storlek: 190848 bytes

Hashvärde SHA256:

f0148157e1da9580d98363ce16d4cf81c9e8d66749c5ac84f83f2a1c343d63ca

Originalfilen och alla signaturer bifogas denna PDF.

För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare behövas.

Undertecknad av 6:

Maria Annelie Eck Arvstrand

Signerad med BankID 2026-05-05 18:06 Ref: 019df8e3-8f8f-7edf-abbf-a222dfb8c04a

TORBJÖRN ANDERSSON

Signerad med BankID 2026-05-05 20:25 Ref: 019df962-bb99-74b7-946d-8c1e1726cdca

MATS ESKILSON

Signerad med BankID 2026-05-05 21:33 Ref: 019df9a1-34d6-7776-95ba-adcadc770820

ANGELO S LJUNGQUIST BALDESI

Signerad med BankID 2026-05-05 22:20 Ref: 019df9cc-43e1-7c88-8c4f-9866015c1286

Hans-Christoph Comstedt

Signerad med BankID 2026-05-05 23:23 Ref: 019dfa06-1eec-72d0-8df2-5c43e62e8668

FRIDA WILSON

Signerad med BankID 2026-05-06 11:37 Ref: 019dfca6-4ab7-75b3-ba89-8aefd109b5a5