

Bostadsrättsföreningen Symfonin i Drevviksstrand
Org nr 769617-9683

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-03-24 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Leif Dyrvall	Ordförande	2026
Gunnel Olsson	Ledamot	2026
Anneli Repka	Ledamot	2027
Björn Unosson	Ledamot	2027
Sara Jagrouny	Suppleant	2026
Anders Starck	Suppleant	2026
Mahmoud Zarif	Suppleant	2026

Styrelsen har under året hållit nio sammanträden samt ett konstituerande möte efter årsstämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young.

Föreningens styrelse har sitt säte i Huddinge kommun, Stockholms län.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 117 600 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen innehar fastigheterna Ouvertyren 69 och Symfonin 2, Huddinge kommun med adress Rondovägen 136-150, 154-240, 280-334, Skogås. På fastigheterna finns 14 bostadshus (radhus) i 2 plan utan källare med tillsammans 80 lägenheter. Lägenheterna i övre plan har balkonger och i undre plan uteplatser med mark.

Nybyggnadsår 1981. Total boyta 5 900 kvadratmeter.

68 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt, 12 lägenheter hyrs ut.

Under räkenskapsåret har fyra bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Brandkontoret. Kollektiv bostadsrättsförsäkring ingår ej. Varje bostadsrättshavare tecknar egen bostadsrättsförsäkring.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

El, värme, vatten och rehållningskostnader ingår i samfällighetsavgiften till Ouvertyrens samfällighet.

Föreningen har upphandlat en underhållsplan som löper t.o.m. år 2065.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 5% inför 2026.

En hyresrätt har upplåtits med bostadsrätt till ett pris av 2 700 000 kr.

Föreningen har amorterat av lånen med 5 415 774 kr.

Föreningens träd har blivit beskurna.

Föreningen har genomfört en Obligatorisk VentilationsKontroll.

Föreningen har genomfört en energideklaration.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	4 869 377	4 694 912	4 473 105	4 298 674
Resultat efter finansiella poster	kr	-886 998	-1 335 291	-1 735 538	-706 618
Soliditet	%	71	65	65	65
Likviditet	%	608	793	676	517
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	741	716	673	640
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	741	716	673	
Skuldsättning per kvm	kr	3 864	4 782	4 848	4 908
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	4 659	5 924	6 005	6 080
Energikostnad per kvm	kr	1	0	0	0
Räntekänslighet (grundavgift)	%	6,3	8,3	8,9	9,5
Räntekänslighet (total avgift)	%	6,3	8,3	8,9	
Sparande per kvm	kr	185	89	139	193
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	74,49	72,57	71,63	

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för uppvärmning och vatten ingår i avgiften till samfällighetsföreningen.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust begränsar inte föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Årets förlust beror på avskrivningar. Föreningen har en underhållsplan. Föreningens skuldsättning är på en rimlig nivå. Föreningen har hyresrätter som i framtiden kan upplåtas med bostadsrätt och således bidra positivt till föreningens ekonomi. Utifrån ovanstående har avgifterna justerats inför kommande verksamhetsår (se Väsentliga händelser), och framtida avgiftshöjningar kan heller inte uteslutas.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-Fond för yttre avgift</u>	<u>underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	43 448 400	14 065 349	3 420 962	-7 830 550	-1 335 291
Reservering till yttre fond			227 500	-227 500	
Anspråkstagande av yttre fond			-22 086	22 086	
Balansering av föregående års resultat				-1 335 291	1 335 291
Årets resultat					-886 998
Belopp vid årets utgång	44 256 600	15 957 149	3 626 376	-9 371 255	-886 998

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-9 371 276
Årets resultat	-886 998
	-10 258 274

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	226 000
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll	-138 792
I ny räkning balanseras	-10 345 482
	-10 258 274

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-886 998
Dispositioner	-87 208
Årets resultat efter dispositioner	-974 206

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	3 713 604
---	-----------

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	4 869 377	4 694 912
Summa rörelseintäkter		4 869 377	4 694 912
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 819 506	-3 292 406
Periodiskt underhåll	5	-138 792	-22 086
Övriga externa kostnader	6	-234 459	-177 195
Arvoden och personalkostnader	7	-137 517	-133 241
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 839 705	-1 839 705
Summa rörelsekostnader		-5 169 979	-5 464 633
<i>Rörelseresultat</i>		<i>-300 602</i>	<i>-769 721</i>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	225 176	318 111
Räntekostnader och liknande resultatposter		-811 572	-883 681
Summa finansiella poster		-586 396	-565 570
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		<i>-886 998</i>	<i>-1 335 291</i>
<i>Årets resultat</i>		<i>-886 998</i>	<i>-1 335 291</i>
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-886 998	-1 335 291
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		138 792	22 086
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-226 000	-227 520
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-974 206	-1 540 725

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	73 323 185	75 145 693
Inventarier, verktyg och installationer	10	120 379	137 576
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>73 443 564</u>	<u>75 283 269</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		8 000	8 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>8 000</u>	<u>8 000</u>
Summa anläggningstillgångar		73 451 564	75 291 269
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	71	45
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		275 283	274 961
Klientmedel i SHB		5 368 550	7 178 095
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>5 643 904</u>	<u>7 453 101</u>
Summa omsättningstillgångar		5 643 904	7 453 101
Summa tillgångar		79 095 468	82 744 370

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		44 846 100	44 037 900
Upplåtelseavgifter		17 607 649	15 715 849
Fond för yttre underhåll		3 626 396	3 420 962
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>66 080 145</i>	<i>63 174 711</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 371 276	-7 830 551
Årets resultat		-886 998	-1 335 291
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-10 258 274</i>	<i>-9 165 842</i>
Summa eget kapital		55 821 871	54 008 869
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	12 958 190	17 462 321
Summa långfristiga skulder		12 958 190	17 462 321
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	9 837 833	10 749 476
Leverantörsskulder		380	17 450
Skatteskulder		15 391	7 871
Övriga skulder	14	56 177	53 021
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		405 626	445 362
Summa kortfristiga skulder		10 315 407	11 273 180
 Summa eget kapital och skulder		 79 095 468	 82 744 370

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	-300 602	-769 721
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	1 839 705	1 839 705
Erhållen ränta	105 176	206 111
Erhållna utdelningar	120 000	112 000
Erlagd ränta	-811 572	-883 681
	952 707	504 414
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-348	18 301
Ökning/minskning leverantörsskulder	-17 070	-225 086
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-29 060	17 172
Kassaflöde från den löpande verksamheten	906 229	314 801
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda upplåtelseavgifter	1 891 800	0
Inbetalda Insatser	808 200	0
Amortering av skuld	-5 415 774	-384 090
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 715 774	-384 090
Årets kassaflöde	-1 809 545	-69 289
Likvida medel vid årets början	7 178 095	7 247 383
Likvida medel vid årets slut	5 368 550	7 178 094

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,40 % Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod på 10 år.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets utgång har föreningen amorterat av lånen med ytterligare 4 000 000 kr.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 626 991	3 407 304
Hyror parkering	164 845	0
Hyror bostäder	1 313 616	1 328 966
Övriga hyresintäkter	4 848	4 848
Övriga intäkter	7 142	11 563
Brutto	5 117 442	4 752 681
Hyresförluster vakanser bostäder	-38 652	-9 133
Hyresförluster vakanser parkering	-67 425	0
Övriga vakanser hyresförluster	-97 420	0
Övriga hyresnedsättningar	-44 568	-48 636
Summa nettoomsättning	<u>4 869 377</u>	<u>4 694 912</u>

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Fastighetsskötsel	15 240	13 827
Reparationer, löpande underhåll	98 927	131 894
Elavgifter (vakant hyresrätt)	3 423	0
Försäkringar	101 967	94 634
Avgift till gemensamhetsanläggning	2 448 660	2 908 282
Övriga fastighetskostnader	13 369	13 369
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	137 920	130 400
Summa driftskostnader	<u>2 819 506</u>	<u>3 292 406</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
OVK besiktning och åtgärder	64 988	0
Vitvaror till hyresrätter	73 804	22 086
Summa periodiskt underhåll	<u>138 792</u>	<u>22 086</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Kommunikation	4 939	5 480
Indrivning	0	4 508
Förlust hyresfordringar	0	119
Revision	29 900	33 495
Föreningsmöten	3 450	3 450
Ekonomisk och administrativ förvaltning	116 155	112 330
Övriga förvaltningskostnader	34 265	17 063
Konsultarvoden (mäklrarvode)	45 000	0
Medlems- och föreningsavgifter	750	750
Summa övriga externa kostnader	<u>234 459</u>	<u>177 195</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Arvode styrelse	117 600	114 597
Sociala kostnader	19 133	18 644
Kostnadsersättning	784	0
Summa arvoden, personalkostnader	<u>137 517</u>	<u>133 241</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	105 112	205 992
Övriga ränteintäkter	64	119
Utdelning MBF	120 000	112 000
Summa finansiella intäkter	<u>225 176</u>	<u>318 111</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	75 715 450	75 715 450
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 715 450	75 715 450
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 934 872	-15 112 364
Årets avskrivningar	-1 822 508	-1 822 508
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 757 380	-16 934 872
Utgående planenligt värde	<u>56 958 070</u>	<u>58 780 578</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	16 365 115	16 365 115
Utgående planenligt värde	16 365 115	16 365 115
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>73 323 185</u>	<u>75 145 693</u>

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	61 200 000	63 200 000
Taxeringsvärde mark	20 570 000	27 945 000
	81 770 000	91 145 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	81 770 000	91 145 000
	81 770 000	91 145 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	255 084	255 084
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	255 084	255 084
Ingående ackumulerade avskrivningar	-117 508	-100 311
Årets avskrivningar	-17 197	-17 197
Utgående ackumulerade avskrivningar	-134 705	-117 508
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>120 379</u>	<u>137 576</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	71	45
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>71</u>	<u>45</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SBAB	3,50	2027-01-19	8 074 532
SBAB	2,71	2028-05-11	5 333 708
SBAB	3,62	2026-01-19	9 387 783
Summa skulder till kreditinstitut			22 796 023
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-450 050
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-9 387 783
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			12 958 190
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			20 545 773

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	47 500 000	47 500 000
Summa ställda säkerheter	47 500 000	47 500 000
Eventalförpliktelser		
<i>Övriga eventalförpliktelser</i>		
Inga eventalförpliktelser finns.		

Not 14 Övriga skulder

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Personalens källskatt	35 280	34 377
Sociala avgifter	19 133	18 644
Skulder till MBF	1 764	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>56 177</u>	<u>53 021</u>

Årsredovisning färdigställdes 2026-02-18.

Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Leif Dyrvall
Ordförande

Gunnel Olsson

Anneli Repka

Björn Unosson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Marie Lundin
Auktoriserad revisor