

Brev till medlemmarna

Avseende räkenskapsåret 2025 samt ekonomisk utsikt 2026

Kära medlemmar,

Styrelsen vill med detta brev ge en tydlig och transparent bild av föreningens ekonomi. Vi är medvetna om att siffrorna i årsredovisningen kan vara svåra att tolka – särskilt i år, då vi både har bytt redovisningsregelverk och genomgått flera viktiga förändringar. Därför vill vi förklara vad som ligger bakom siffrorna, varför resultatet ser ut som det gör och hur vi ser på framtiden.

Föreningen utvecklas i rätt riktning. Vi har genomfört en avgiftshöjning, arbetar aktivt med kostnadskontroll och har en tydlig plan framåt. I detta brev sammanfattar vi det gångna året och vad ni kan förvänta er under 2026.

1. RESULTAT 2025 — VARFÖR SER SIFFRAN UT SOM DEN GÖR?

Föreningen redovisar ett underskott på 1 207 767 kr för 2025. Siffran kan verka stor, men är till stor del en bokföringseffekt och inte ett tecken på att något faktiskt gått fel. Bilden är mer nyanserad än vad siffran i sig antyder.

De tre huvudorsakerna

1. Nytt redovisningsregelverk (K2 → K3): Från 2025 gäller ett nytt regelverk för BRF:er. Tidigare (K2) bokfördes underhåll direkt det år det betalades (Inga stora avskrivningsposter). Nu (K3) aktiveras stora renoveringar som tillgångar och skrivs av årligen över fastighetens livslängd. Det ökade våra bokföringskostnader med 651 000 kr 2025 - utan att ett enda extra öre behövde betalas ut. Konkret för föreningen: Avskrivningarna ökade från 900 456 kr (2024) till 1 551 480 kr (2025) - en ökning med 651 024 kr. Fastighetens anskaffningsvärde uppgår till 138 500 000 kr. Från 2026 är avskrivningarna stabiliserade på 901 000 kr per år.
2. Räntekostnader: Med en låneskuld på 33,7 Mkr utgör räntekostnaderna en betydande post. Under året gick 720 553 kr – motsvarande 26,6 % av föreningens totala intäkter – till räntor. Styrelsen arbetar aktivt med att hantera räntekostnaderna, bland annat genom att förhandla om bästa möjliga villkor vid kommande låneförfall.
3. Peab-garantin löpte ut januari 2026: Fr.o.m. 2026 ansvarar BRF själv för alla fel och underhåll. Under 2025 genomfördes förberedande åtgärder inför övergången.

Resultaträkningen i korthet:

Post	2025	2024
Nettoomsättning	2 706 051 kr	2 526 177 kr
Driftskostnader	-1 320 493 kr	-1 294 655 kr
Övriga externa kostnader	-223 795 kr	-127 285 kr
Personalkostnader	-105 536 kr	-100 785 kr
Avskrivningar (K3)	-1 551 480 kr	-900 456 kr
Rörelseresultat	-495 253 kr	+112 543 kr
Räntekostnader (netto)	-712 513 kr	-599 713 kr
Arets resultat	-1 207 767 kr	-487 170 kr

2. VAD HÄNDE UNDER 2025?

Trots underskottet är det mycket som gått bra och som lägger grunden för en stabilare ekonomi:

Positivt under 2025

- Intäkterna ökade med 7 % - från 2 526 177 kr till 2 706 051 kr.
- Garantibesiktning genomförd - inför Peab-garantins utgång i januari 2026 säkerställde vi fastighetens skick.
- Hissens kommunikationssystem uppgraderades från 2G till 3G - en engångsåtgärd som moderniserar fastigheten.
- Driftskostnaderna hölls i princip oförändrade trots inflation och ökad energiförbrukning.

3. PEAB-GARANTIN LÖPTE UT 2026 - VI ÄR FÖRBEREDDA

Under 2025 genomfördes förberedande åtgärder inför övergången:

- Garantibesiktning: 27 788 kr - genomförd under 2025 inför garantitidens utgång i januari 2026
- Hissens kommunikationssystem: 48 538 kr - planerad uppgradering från 2G till 3G. En engångskostnad.

Peabs byggnadsgaranti löpte ut i januari 2026 - 2026 är därmed föreningens första år med fullt eget ansvar för fastigheten. Vi är väl förberedda: garantibesiktning är genomförd, hissens system är uppgraderat och en långsiktig underhållsplan är upprättad. Planerat underhåll för 2026 är budgeterat och inplanerat.

4. LÅN OCH RÄNTOR

Föreningen har fem lån hos Nordea på totalt 33,7 Mkr med fast ränta. Det innebär att räntekostnaderna är kända och förutsebara under lånens bindningstid - ingen risk för oplanerade kostnadshopp. Lånen förfaller vid olika tidpunkter (2026–2029), vilket sprider risken så att hela skulden aldrig omsätts på en gång.

Lån	Belopp	Gammal ränta	Ny ränta	Bindning t.o.m.	Kostnad/år
Lån 1	6 596 053 kr	1,28 %	2,45 %	2027-01-21	161 603 kr
Lån 2	6 596 053 kr	—	3,04 %	2029-01-22	200 520 kr
Lån 3	6 548 428 kr	—	1,58 %	2028-01-19	103 465 kr
Lån 4	7 417 500 kr	1,28 %	2,91 %	2029-01-21	215 849 kr
Lån 5	6 596 053 kr	—	3,65 %	2027-01-19	240 756 kr
Totalt	33 754 087 kr				922 193 kr

Ränteeffekten 2026

De två omsatta lånen (lån 1 och 4) kostade tidigare 180 813 kr/år (1,28 %) och kostar nu 377 452 kr/år - en ökning med 196 639 kr. Total beräknad räntekostnad 2026: 922 193 kr, vilket stämmer med budgetens 921 000 kr. Total beräknad räntekostnad 2026: 922 193 kr, vilket stämmer med budgetens 921 000 kr.

Möjlighet 2027 - lån 5 kan ge lägre räntekostnad

Lån 5 (3,65 %, 6,6 Mkr) förfaller i januari 2027. Räntan är högre än vad Riksbankens styrränta plus normal bankspread motiverar idag — troligen bundet under en period med högre räntor. Om ränteläget är oförändrat vid omsättningen kan räntan sänkas till ca 3,0–3,2 %. Besparing: 29 000–45 000 kr/år. Vid 3,0 % sparar föreningen 42 874 kr/år. Styrelsen förhandlar aktivt.

5. AVGIFTSHÖJNINGEN 2026 OCH UTSIKT 2026

Styrelsen beslutade om en avgiftshöjning på 10 % från den 1 mars 2026. Nedan visas hur budget 2026 ser ut:

Post	Utfall 2025	Budget 2026
Rörelseintäkter	2 706 051 kr	2 980 000 kr
Driftskostnader	-1 262 606 kr	-1 275 000 kr
Övriga externa kostnader	-222 795 kr	-100 000 kr
Personalkostnader	-105 536 kr	-116 000 kr
Avskrivningar	-1 551 480 kr	-901 000 kr
Rörelseresultat	-436 366 kr	+588 000 kr
Räntekostnader (netto)	-712 513 kr	-918 000 kr
Årets resultat	-1 148 879 kr	-330 000 kr

Budget 2026 visar ett underskott på 330 000 kr - en förbättring med nästan 900 000 kr jämfört med 2025. Det finns tre orsaker:

Varför 2026 ser bättre ut

Avgiftshöjning +10 %: Intäkterna ökar med ca 274 000 kr.

Räntekostnaderna är korrekt budgeterade till 921 000 kr och speglar de nya lånevillkoren från januari 2026.

Avskrivningar budgeteras till 901 000 kr, bekräftat av revisorn. Minskningen mot 2025 (1 551 480 kr) förklaras av att K3-övergångens engångseffekt nu är normaliserad.

Kostnader under kontroll: Övriga externa kostnader budgeteras ned kraftigt. Juridikkostnaderna från 2025 förväntas inte återkomma.

6. ÖVRIGA NOTERINGAR I ÅRSREDOVISNINGEN

- Fastighetsskötsel: Posten minskade från 224 682 kr till 112 461 kr, men kostnaderna har omfördelats till andra konton — bland annat städning (74 979 kr). Totalt sett är driftkostnaderna oförändrade.
- Kabel-TV och bredband: Kostnaden är densamma som tidigare - 78 564 kr - men nu fördelad på två konton.
- Planerat underhåll 2025: Inget genomfördes (mot planerade 62 947 kr fg år). För 2026 är underhåll planerat och budgeterat.
- Taxebundna kostnader (ökade med 55 tkr): El, uppvärmning och vatten ökade - marknadsdriven kostnad.
- Juridiska kostnader: 42 494 kr - intern tvist. Styrelsen bedömer ärendet hanterat.

7. FÖRDJUPAD INBLICK

Vår fastighet är en stark tillgång.

Fastighetens bokförda värde uppgår till 133,5 Mkr. Jämfört med låneskulden på 33,8 Mkr innebär det att bara 25 % av fastighetens värde är belånat - tre av fyra kronor är skuldfria.

Likviditet - under kontroll.

Kassan var närmast tom vid årsskiftet men det ger inte hela bilden. Föreningen har kortfristiga placeringar på 357 401 kr samt upplupna ränteintäkter på 293 831 kr - en tillgänglig buffert på ca 650 000 kr. Avgiftshöjningen förbättrar också det löpande kassaflödet med ca 270 000 kr per år.

Energikostnader - den största påverkbara posten.

El, uppvärmning och vatten kostar 819 488 kr per år. Styrelsen planerar en energikartläggning under 2026 för att identifiera konkreta åtgärder. Potentiell besparing på sikt: 20–40 000 kr per år.

Avgiftsutveckling och väg mot balans.

Med 2026 års höjning minskar underskottet från 1 208 000 kr till budgeterade 330 000 kr - en förbättring med nästan 900 000 kr på ett år. Om räntevillkoren förbättras vid omsättningen av lån 5 i januari 2027 och kostnaderna hålls i linje med budget kan föreningen närma sig ekonomisk balans under 2027–2028.

8. Vad gör styrelsen för att minska kostnaderna?

Avgiftshöjningar är nödvändiga men inte den enda vägen. Styrelsen arbetar aktivt med kostnadssidan:

Påverkbara kostnader - åtgärder vidtagna eller planerade

Förvaltning: Styrelsen är nöjd med nuvarande förvaltare. Budget 2026 är sänkt till 66 000 kr i linje med avtalsjustering. Vi utvärderar löpande att vi får rätt värde för pengarna.

Övriga externa kostnader: Kraftigt reducerade i budget 2026 (100 000 kr från 223 795 kr). Juridikkostnaderna bedöms inte återkomma. Övriga avtal granskas.

Räntekostnad lån 5: Förfaller januari 2027. Styrelsen avser att förhandla aktivt - potential ca 43 000 kr/år i besparing.

Energikartläggning: Planeras under 2026. El, värme och vatten är vår största driftkostnad - potential 20–40 000 kr/år på sikt.

Strukturella kostnader som inte kan minskas på kort sikt

Avskrivningar (901 000 kr/år): Fastlagd i K3-avskrivningsplan. Kan inte ändras utan revisorns godkännande.

Räntekostnader lån 2, 3 och 4 (519 834 kr/år): Bundna till fast ränta till 2028–2029.

9. Sammanfattning och styrelsens plan**Kort och gott - läget för föreningen**

2025 präglades av en bokföringsmässig engångseffekt (K3) och höga räntor - inte av att föreningen sköts dåligt.

Budget 2026 visar tydlig förbättring: -330 000 kr mot -1 208 000 kr år 2025.

Avgifterna är höjda, kostnaderna är under kontroll och underhållet är planerat.

Föreningen är långsiktigt stabil - fastighetens värde (133,5 Mkr) överstiger låneskulden (33,7 Mkr) med god marginal.

Styrelsens prioriteringar framöver:

- Följa och genomföra den långsiktiga underhållsplanen
- Bevaka ränteutvecklingen och förhandla aktivt vid omsättning av lån 5 (januari 2027)
- Hålla externa kostnader på budgeterad nivå
- Genomföra planerad energikartläggning
- Successivt justera avgifterna om kostnadsutvecklingen kräver det
- Löpande kommunicera öppet med medlemmarna om den ekonomiska utvecklingen

Vi står givetvis till förfogande för frågor på årsstämman och välkomnar dialog med er som medlemmar. Ni är även alltid välkomna att kontakta styrelsen via brf.adellovsskogen@gmail.com.

Med vänliga hälsningar,

Styrelsen i BRF Ädellövsskogen