

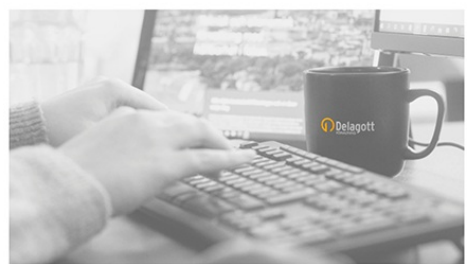
Bostadsrättsföreningen Kaffestugan

Org.nr: 769625-0740

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	15



 **Delagott**
FÖRVALTNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kaffestugan, organisationsnummer 769625-0740, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om 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. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

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.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige.

Föreningsstämma Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26 . På stämman deltog 9 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Runa Bondsäter
Ledamot	Amir Hrnjadovic
Ledamot	Dildar Fatah
Ledamot	Josephine Valdes Tiiri

Susan Naderifar avgick från styrelsen 18 september och därmed lämnade även sin ordförandepost. Runa Bondsäter ersatte Susan Naderifar som ordförande. Anette Lundgren (ledamot) och Marcus Thyman (suppleant) avgick vid årsstämman från styrelsen. Josephine Valdes Tiiri valdes in på årsstämman till ordinarie ledamot efter att ha varit suppleant. Suppleantplatserna är vakanta för tillfället.

Revisor

Extern revisor

Benny Svensson

R3 Revisionsbyrå AB

Information om fastigheten

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	4	110
2 rok	35	1 458
3 rok	28	1 806
4 rok	12	982
Summa	79	4 356

Totalt antal bostadslägenheter: 79

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
	1	51

Totalyta (m²): 4 407

Garage

	Antal platser
	49

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 628 m², varav 4 356 m² utgör lägenhetsyta, 51 m² utgör lokalyta och 1 221 m² utgör garageyta.

Förvaltning

Avtal

Teknisk förvaltning
Ekonomisk förvaltning
Städning

Leverantör

Delagott Förvaltning AB
Delagott Förvaltning AB
Delagott Förvaltning AB

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterat 2025-02-26
Underhållsplanens tidshorisont: 50 år

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
------------------	----	-----------

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

108 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 8 överlåtelse skett.
8 medlemmar har utträtt ur föreningen.
4 medlemmar har upptagits.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 104

79 bostadsrätter

104 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	4 854	4 747	4 004	3 572
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 165	- 1 497	- 1 678	- 1 965
Soliditet ¹ , %	70	70	70	71
Räntekänslighet, %	14	14	16	17
Skuld/kvm bostadsrättsyta	12 346	12 366	12 386	12 406
Skuldsättning/kvm totalyta	12 203	12 223	12 243	12 262
Energikostnad/kvm totalyta	325	306	304	306
Sparande/kvm totalyta	114	116	41	-60
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	900	900	769	712
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	80	82	81	85

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Framtida utveckling och årsavgifter

Avgifthöjning fr o m 1 januari 2026 med 4 %.

Nyckeltalsdefinition

Nettoomsättning, tkr

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster, tkr

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet, %

Justerad eget kapital i procent av balansomslutning.

Räntekänslighet, %

Visar i procent hur mycket föreningen behöver höja avgiften om räntan på lånen ökar med en procentenhet för att upprätthålla nuvarande sparande för framtida underhåll och investeringar.

Skuld/kvm bostadsrättsyta

Totala räntebärande skulder genom bostadsrätternas yta.

Skuldsättning/kvm totalyta

Totala räntebärande skulder genom fastighetens totalyta.

Energikostnad/kvm totalyta

Totala kostnaderna för värme, vatten och el per kvm totalyta.

Sparande/kvm totalyta

Uttrycker det löpande överskottet per kvadratmeter totalyta och återspeglar föreningens ackumulerade likvida medel från den löpande driften under räkenskapsåret. För att ge en klar bild exkluderas avskrivningar (som ej påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll från redovisningen.

Årsavgift/kvm bostadsrättsyta

Årsavgift per kvadratmeter (kvm) bostadsrättsyta är den årliga avgift som bostadsrättsinnehavare betalar för varje kvadratmeter av sin bostadsrättslägenhet.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter är den procentuella andelen av årsavgifterna i förhållande till de totala intäkterna från verksamheten under ett årsredovisningsår.

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat, främst på grund av underhållskostnader, räntekostnader samt avskrivningar på föreningens tillgångar. Om avskrivningarna exkluderas, redovisar föreningen ett positivt resultat på 438 tkr för 2025 jämfört med 414 tkr 2024.

Detta visar att föreningen fortsatt genererar ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten. Föreningen har även fattat beslut om att höja årsavgifterna med 4 % från och med 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	139 960 000	2 463 226	- 10 991 317	- 1 497 444	129 934 465
Resultatdisposition enligt stämman:			-1 497 444	1 497 444	0
Reservering fond för yttre underhåll		478 140	-478 140		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-414 419	414 419		0
Balanseras i ny räkning					
Årets resultat				- 1 164 729	- 1 164 729
Belopp vid årets utgång	139 960 000	2 526 947	- 12 552 482	- 1 164 729	128 769 736

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 12 552 482
Årets resultat	- 1 164 729
Totalt	- 13 717 211

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 953 646
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 65 143
Balanseras i ny räkning	- 15 605 714
Totalt	- 13 717 211

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	4 853 881	4 746 787
Övriga rörelseintäkter	3	35 893	35 185
Summa rörelseintäkter		4 889 774	4 781 972
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-2 649 338	-2 826 394
Administration och förvaltning	5	-510 850	-573 801
Personalkostnader	6	-231 526	-223 776
Avskrivningar		-1 602 466	-1 593 852
Summa rörelsekostnader		-4 994 180	-5 217 823
RÖRELSERESULTAT		-104 406	-435 851
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34 646	66 618
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 094 969	-1 128 211
Summa finansiella poster		-1 060 323	-1 061 593
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 164 729	-1 497 444
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 164 729	-1 497 444
ÅRETS RESULTAT		-1 164 729	-1 497 444

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	179 432 978	180 358 100
Inventarier, verktyg och installationer	8	168 604	270 167
Summa materiella anläggningstillgångar		179 601 582	180 628 267
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		179 601 582	180 628 267
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		43 845	80 635
Övriga fordringar		52 990	79 273
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		348 848	237 274
Summa kortfristiga fordringar		445 683	397 182
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 389 709	3 784 627
Summa kassa och bank		3 389 709	3 784 627
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 835 392	4 181 809
SUMMA TILLGÅNGAR		183 436 974	184 810 076

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		139 960 000	139 960 000
Fond för yttre underhåll		2 526 947	2 463 226
Summa bundet eget kapital		142 486 947	142 423 226
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 552 482	-10 991 317
Årets resultat		-1 164 729	-1 497 444
Summa fritt eget kapital		-13 717 211	-12 488 761
SUMMA EGET KAPITAL		128 769 736	129 934 465
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	35 750 000	18 137 520
Summa långfristiga skulder		35 750 000	18 137 520
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	18 028 170	35 728 130
Leverantörsskulder		204 772	256 960
Skatteskulder		83 480	114 440
Övriga skulder		54 171	85 352
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		546 645	552 209
Summa kortfristiga skulder		18 917 238	36 737 091
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		183 436 974	184 809 076

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-104 407	-435 850
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 602 466	1 593 852
Summa	1 498 059	1 158 002
Erhållen ränta	34 646	66 618
Erlagd ränta	-1 094 969	-1 128 211
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	437 737	96 409
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-48 500	39 218
Förändring av rörelseskulder	-120 893	-119 694
Kassaflöde från den löpande verksamheten	268 344	15 933
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv	575 779	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	575 779	
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-87 480	-87 480
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-87 480	-87 480
Årets kassaflöde	756 643	-71 547
Likvida medel vid årets början	3 784 626	3 856 174
Likvida medel vid årets slut	3 389 710	3 784 626

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2023:1 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln för periodisering tillämpas inte sedan 2021, vilket kan leda till bristande jämförbarhet med åren 2021 och 2020.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnad	100 år
Inventarier och installationer 5-10 år	5-10 år

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 921 052	3 921 050
Hysesintäkter lokaler	106 293	110 699
Hysesintäkter garage och p-platser	517 222	497 136
Årsavgifter bredband	188 652	91 600
Årsavgift el	120 661	124 989
Övriga intäkter	-1	1 313
Totalt nettoomsättning	4 853 881	4 746 787

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Avgift andrahandsupplåtelse	35 882	18 354
Vidarefakturerade kostnader	0	6 148
Övriga ersättningar och intäkter	12	10 684
Totalt övriga rörelseintäkter	35 893	35 185

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2025	2024
Fastighetsel	537 994	481 209
Uppvärmning	429 033	401 816
Vatten och avlopp	344 179	339 831
Sophämtning	289 173	232 796
Hiss	127 766	171 862
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	18 411	42 727
Brandskydd	33 740	32 325
Fastighetskötsel	0	13 682
Fastighetsstäd	134 730	135 062
Matthyra	24 435	18 034
Trädgårdsskötsel	40 169	54 427
Snöröjning/sandning	30 499	75 936
Bevakningskostnader	57 982	44 186
Bredband	191 796	0
Fastighetsförsäkring	83 987	77 130
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	26 260	57 220
Reparationer	195 928	108 917
Reparation tak	0	26 455
Reparation tvättstuga	2 107	1 210
Reparation vatten och avlopp	11 429	3 328
Underhåll	65 143	414 419
Vattenskada	4 578	93 822
Totalt operativ drift och underhåll	2 649 338	2 826 394

Not 5. Administration och förvaltning

	2025	2024
Medlems- och föreningsavgifter	7 150	7 150
Arvode ekonomisk förvaltning	108 001	106 298
Arvode teknisk förvaltning	168 935	166 273
Revisionsarvode	31 250	31 250
Tele- och datakommunikation	27 063	129 185
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	75 999	52 350
Konsultarvode	33 500	11 125
Bankkostnader	5 698	6 427
Övriga administrativa kostnader	829	2 966
Övriga kostnader	52 427	60 778
Totalt administration och förvaltning	510 850	573 801

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	176 400	171 797
Sociala kostnader	55 126	51 979
Totalt personalkostnader	231 526	223 776

Not 7. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	149 228 840	149 228 840
Anskaffningsvärde mark	45 306 000	45 306 000
Inköp	575 779	0
Utgående anskaffningsvärden	195 110 619	194 534 840
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 14 176 740	- 12 684 451
Årets avskrivningar	- 1 500 901	- 1 492 289
Utgående avskrivningar	-15 677 641	-14 176 740
Utgående redovisat värde	179 432 978	180 358 100
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	118 511 000	113 600 000
Taxeringsvärde mark	40 115 000	47 122 000
	158 626 000	160 722 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	156 000 000	155 000 000
Lokaler	2 626 000	5 722 000
	158 626 000	160 722 000

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	605 113	605 113
Utgående anskaffningsvärden	605 113	605 113
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 334 946	- 141 382
Årets avskrivningar	- 101 564	- 101 564
Omräkningsdifferenser	0	- 92 000
Utgående avskrivningar	- 436 510	- 334 946
Utgående redovisat värde	168 603	270 167

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SEB	2027-05-28	2,87 %	17 525 000	17 525 000
SEB	2026-11-28	2,43 %	18 028 170	18 115 650
SEB	2030-11-28	1,13 %	18 225 000	18 225 000
Summa skulder till kreditinstitut			53 778 170	53 865 650
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-18 028 170	-35 728 130
			35 750 000	18 137 520

Ovanstående not visar slutbetalningsdagen för föreningens fastighetslån. Finansiering är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Not 10. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	54 674 840	54 674 840
Summa:	54 674 840	54 674 840

Underskrifter

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-12

Runa Bondsäter

Amir Hrnjadovic

Dildar Fatah

Josephine Valdes Tiiro

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

R3 Revisionsbyrå AB
Benny Svensson

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.