



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Glädjen Vilunda

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Glädjen Vilunda med säte i Upplands Väsby org.nr. 769617-6952 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Upplands-Väsby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vilunda 6:63	1969-01-01	1969
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring (sades upp 2025-10-31). Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
49	garageplatser	588
90	p-platser	0
34	förråd (inkl cykelrum)	220
21	lägenheter (hyresrätt)	1 467
159	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 336
Totalt 353 objekt		13 611

Föreningens lägenheter fördelas på: 90 st 2 rok, 90 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Adiam Tesfamicael	Ordförande	2025-09-17	
Rawa Ata Ahmed	Ledamot	2025-09-17	
Arve Siljesköld	Suppleant	2025-09-17	
Elahe Dastgheib	Ledamot	2025-09-17	2026-01-19
Abubaker Abdulkader Majid Majid	Ledamot	2025-09-17	
Mohammad Kazim Bedri	Suppleant	2025-09-17	
Jan Robert Höglind	Suppleant	2025-09-17	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Abubaker Abdulkader, Arve Siljesköld, Robert Höglind och Mohammad Kazim Bedri.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening, Adiam Tesfamicael och Elahe Dastagheib.

Revisorer har varit: En av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Wail Alswidani (sammankallande), Road Youssif och Ferid Destovic, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-09-11. På stämman deltog 54 röstberättigade medlemmar varav 17 med fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan från 2014. Då planen inte har uppdaterats bedöms den inte vara aktuell. Styrelsen avser att ta fram en ny underhållsplan som speglar fastighetens nuvarande skick och framtida underhållsbehov.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes 2025-06-12.

Efter årsstämman 2025 fick föreningen en helt ny styrelse. För tydlighetens skull redovisas därför arbetet före och efter årsstämman.

Före årsstämman den 11 september 2025:

Styrelsen genomförde nio protokollförda möten.

Ett informationsmöte hölls i mars i syfte att informera samtliga medlemmar om föreningens skick och behov, samt om olika lösningar som skulle tas fram med hjälp av HSB. En vattenskada noterades under det första halvåret.

Styrelsen undertecknade ett avtal med Infometric om uppgradering av varm- och kallvattenmätare till trådlösa varianter.

Efter årsstämman den 11 september 2025:

Styrelsen har haft fem protokollförda möten. Därutöver har möten hållits med fastighetsskötare och förvaltare (HSB), samt ett antal extra och akuta möten i samband med bland annat byte av varm- och kallvattenmätare. Bytet genomfördes i oktober och vid slutet av 2025 återstod arbete i cirka 20 lägenheter.

Styrelsen sade upp det kollektiva bostadsrättstillägget i syfte att minska föreningens försäkringskostnader.

För att förbättra ordningen i soprummet installerades ett nytt lås som kan öppnas med lägenhetsnyckel. Detta genomfördes efter långvariga problem med taggar som inte fungerade tillfredsställande, vilket lett till oordning och att soprummet under en period stod olåst och i dåligt skick.

Arbetet med värmejustering samt åtgärder kopplade till stammarna har fortsatt under perioden.

Ett hyresavtal avseende en av föreningens bostadsrätter sades upp av hyresgästen på eget initiativ.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2011	Tvättstuga. Uppgradering av låssystem
2012	Ny värmecentral 78:an
2013	Ny värmecentral 52:an -Stakethöjning 60-120 cm.
2013	Byte av tätnings-/dammlister. Grovsoprum.
2013	Separation från Väsbyhem
2014	Ventilation Fas 1. Åtgärd av vattenläckage på gården utanför 52-an, 62-an och 78-an.
2015	Ny lek- och grillplats. Genomgång och föryngring av trädgården och växtligheten.
2015	Blomsterkrukor placeras i området
2016	Pågående upprustning av värmesystem fortsätter.
2016	Pågående installation av mätare för individuell mätning fortsätter.
2016	Ventilation Fas 2. Upprustning av Övernattningsslägenhet.
2016	Byggnation av förråd på 52-an.
2017	Värmesystem efterbesiktning. Installation av individuell mätning avslutad.
2017	Renovering av lägenhet på KAV78. Upprustning av hyresrätter på KAV64 och KAV91.
2017	Byte av två stora ventilationsfläktar på tak.
2018	Rivning av stora portalen vid parkeringen. Bygglov för installation av ny grind
2018	Radonmätning Genomgång och besiktning av samtliga uteplatser.
2018	Renovering inför försäljning 2:a och 3:a KAV63. Upprustning av HG lägenhet KAV64.
2019	Avslut av värmeprojekt. Införande av IMD sista kvartal 2019 Radonmätning
2019	Energideklaration. Försäljning av 2 st lägenheter KAV66, KAV91
2019	Miljö-/Hälsoöversyn
2019	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) utförd. Filterbyte, ventilation,. Påbörjad 2019
2019	Trädfällning av ett träd vid entrén (inrådan från Brandmyndigheten)
2020	Ombyggnation av lokalen KAV95-96. IMD (individuell mätning av data) utredning
2020	Installation av avluftning värmesystem. Upphandling av Ekonomisk förvaltning HSB
2020	Upphandling av fastighetsförsäkring, Protector Försäkringar ASA
2020	Försäljning av två lägenheter, KAV56 och KAV84
2021	Trädfällning
2021	Renoveringsunderhåll hyresrätt KAV79
2021	Upphandling projektledare Stambyte
2023	Stam spolning samt filmning av stammarna för att säkerställa skicket.
2023	Byte av ventilationsfläkt på tak, Port 61.
2023	Avvecklat tvättstugan och försett hyresgäster med tvättmaskiner istället.
2023	lägenhet: Kavallerigatan 74 61-3056-1-5329 Kavallerigatan 57 61-3056-1-5589 Kavallerigatan 70 61-3056-1-5302
2023	Försäljning av lägenhet, Kavallerigatan 81: 61-3056-1-5277. Försäljningspriset 1550 000 kr
2023	Föreningen har omförhandlat avtalen med HSB avseende, fastighetsförvaltning, ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel. Syftet med nya avtal är att välja bort tjänster som föreningen inte har tidigare nyttjat och på det sättet sparar föreningen pengar.
2023	OVK besiktning i samtliga lägenheter.
2024	Försäljning av 4 lägenheter, totalt försäljningspris: 6 600 000 kr

2024	Isolering av värme rör i källarna för att sänka värmekostnader.
2025	Rör inspektion av stammen filmat från flertalet punkter runt om föreningen. Filmerna visade att rören ser bra ut i förhållande till deras ålder men kommer såklart behöva renoveras i framtiden.
2025	Avskaffande av kollektivt bostadsrättstillägg i föreningens försäkring.
2025	Soprummet förbättrades med nytt lås och fler kärl för sopsortering.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Individuell debitering av varmvatten användning.
2026	Projekt med justering av värmesystemet planeras med stöd av HSB-konsult för ökad energieffektivitet och minskade kostnader.
2026	Uppgradering av varm- och kallvattenmätare till trådlös version i alla lägenheter.
2026	Föreningens underhållsplan från 2014 är föråldrad och en ny plan har därför beställts. SBC har fått uppdraget att upprätta en 50-årig underhållsplan i Planima och kommer därefter att uppdateras årligen.
2026	OVK-besiktningen 2023 blev inte godkänd. Rensning av ventilationer samt övriga nödvändiga åtgärder kommer att genomföras och ny besiktning beställas.
2026	Försäljning av en lägenhet, KAV 76
2026	Säkra fastigheter kommer få i uppdrag att Säkra och modernisera fastigheterna på Kavallerigatan 56-96 med en uppgradering av RCO passersystem
2026	Byte av entréporter
2026	Fastighetsnära sortering av förpackningar för plast, papper, metall och glas kommer att tillhandahållas.
2026	Byte av fönster i samtliga lägenheter
2026	Det tidigare planerade stambytet under 2021 genomfördes inte till följd av en förlikning med entreprenören. Styrelsen planerar i stället att utreda och planera åtgärder av föreningens avloppsstammar genom relining.

Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 198 och under året har det tillkommit 14 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 204.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	62	-110	71	-100	15
Skuldsättning, kr/kvm	4 562	4 920	4 915	4 974	5 042
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 478	5 557	5 731	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	9	10	10
Energikostnad, kr/kvm	290	334	227	254	246
Årsavgifter, kr/kvm	789	765	656	611	588
Årsavgifter/totala intäkter, %	76	70	69	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	867	960	818	729	746
Nettoomsättning, tkr	11 762	11 637	10 548	9 469	9 693
Resultat efter finansiella poster, tkr	-802	-2 530	-1 413	-17 752	-1 883
Soliditet, %	57	57	55	59	59

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på föreningens avskrivningskostnader, exkluderar man avskrivningarna gör föreningen ett positivt resultat. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 627 392 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 62 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 10% från 1 april 2026. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	95 856 532	0	0	95 856 532
Upplåtelseavgifter, kr	36 142 467	0	0	36 142 467
Underhållsfond, kr	4 679 350	0	350 000	5 029 350
S:a bundet eget kapital, kr	136 678 349	0	350 000	137 028 349
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-48 095 520	-2 530 218	-350 000	-50 975 738
Årets resultat, kr	-2 530 218	2 530 218	-802 018	-802 018
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-50 625 738	0	-1 152 018	-51 777 756
S:a eget kapital, kr	86 052 611	0	-802 018	85 250 593

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 150 000 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-50 975 738
Årets resultat, kr	-802 018
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-51 777 756

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	16 768
Balanseras i ny räkning, kr	-52 260 988

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	11 762 022	11 636 649
Övriga rörelseintäkter	Not 3	43 408	657 448
Summa Rörelseintäkter		11 805 430	12 294 097
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 470 880	-8 412 991
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 319 016	-2 175 479
Personalkostnader	Not 6	-191 828	-126 819
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 631 268	-1 631 268
Summa Rörelsekostnader		-10 612 991	-12 346 558
Rörelseresultat		1 192 439	-52 461
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	70 599	96 584
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 065 056	-2 574 341
Summa Finansiella poster		-1 994 456	-2 477 757
Resultat efter finansiella poster		-802 018	-2 530 218
Resultat före skatt		-802 018	-2 530 218
Årets resultat		-802 018	-2 530 218

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	142 931 777	144 563 045
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	268 200	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		143 199 977	144 563 045
Summa Anläggningstillgångar		143 199 977	144 563 045

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		195 695	102 501
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 499 517	2 506 073
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	813 149	748 942
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 508 360	3 357 516
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	4 186 635	4 186 635
<i>Summa Kassa och bank</i>		4 186 635	4 186 635
Summa Omsättningstillgångar		6 694 995	7 544 151
Summa Tillgångar		149 894 972	152 107 196

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		131 998 999	131 998 999
Fond för yttre underhåll		5 029 350	4 679 350
Summa Bundet eget kapital		137 028 349	136 678 349
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-50 975 738	-48 095 520
Årets resultat		-802 018	-2 530 218
Summa Ansamlad förlust		-51 777 756	-50 625 738
Summa Eget kapital		85 250 593	86 052 611

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut		16 590 000	0
Summa Långfristiga skulder		16 590 000	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	45 503 951	62 990 493
Leverantörsskulder		901 325	1 418 504
Skatteskulder		47 197	21 424
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	50 735	70 318
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 551 171	1 553 846
Summa Kortfristiga skulder		48 054 379	66 054 585
Summa Skulder		64 644 379	66 054 585
Summa Eget kapital och skulder		149 894 972	152 107 196

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 192 439	-52 461
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 631 268	1 631 268
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 631 268	1 631 268
Erhållen ränta	2 518	96 584
Erlagd ränta	-2 075 685	-2 515 678
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	750 540	-840 287
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	1 379 887	-1 542 056
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-503 035	-502 054
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	876 852	-2 044 110
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 627 392	-2 884 397
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-268 200	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-268 200	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	6 648 568
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-896 542	-892 232
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-896 542	5 756 336
Årets kassaflöde	462 650	2 871 939
Likvida medel vid årets början	5 124 560	2 252 621
Likvida medel vid årets slut	5 587 210	5 124 560

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Nyckeltalen kan vara olika mellan åren då garageytan inte har räknats med tidigare.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 234 247	8 120 941
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	389 424	312 360
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	314 879	233 773
	Hyror bostäder	1 875 624	1 937 942
	Hyror garage och parkeringsplatser	835 332	835 829
	Hyror förbrukningsbaserad	2 867	79 070
	Hyror informationsöverföring	15 840	94 050
	Hyror övrigt	92 352	92 773
	Övriga primära intäkter	36 438	47 119
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	11 797 003	11 753 857
	Hysesbortfall	-34 981	-117 208
	<i>Summa</i>	-34 981	-117 208
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	11 762 022	11 636 649
		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	11 838	0
	Övriga sekundära intäkter	31 570	657 448
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	43 408	657 448

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-949 903	-913 643
	Snö och halk-bekämpning	-58 529	-337 083
	Reparationer	-304 284	-897 195
	Planerat underhåll	-16 768	-150 000
	Försäkringsskador	-94 294	-93 197
	El	-281 783	-282 455
	Uppvärmning	-2 925 552	-3 331 355
	Vatten	-744 450	-667 130
	Sophämtning	-667 773	-524 123
	Fastighetsförsäkring	-428 225	-325 833
	Kabel-TV och bredband	-490 377	-476 383
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-344 543	-329 102
	Övriga driftkostnader	-164 398	-85 493
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 470 880	-8 412 991
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-1 055 661	-985 983
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-56 781	-88 150
	Administrationskostnader	-68 913	-727 394
	Extern revision	-43 750	-33 875
	Konsultkostnader	-30 250	-4 125
	Medlemsavgifter	-5 773	-5 681
	Föreningsverksamhet	-2 250	-19 750
	Övriga förvaltningskostnader	-55 638	-310 522
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 319 016	-2 175 479
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-150 000	-99 996
	Sociala avgifter	-41 828	-26 823
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-191 828	-126 819

Årets kostnader för arvoden inkluderar delvis arvoden som beslutades under 2024.

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	663	546
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	69 936	96 038
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	70 599	96 584
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 053 708	-2 571 086
	Övriga räntekostnader	-11 348	-3 255
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 065 056	-2 574 341
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	126 658 252	126 658 252
	Ingående anskaffningsvärde mark	39 165 557	39 165 557
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	826 229	826 229
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	166 650 039	166 650 039
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-22 086 994	-20 455 726
	Årets avskrivningar	-1 631 268	-1 631 268
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-23 718 262	-22 086 994
	<i>Utgående redovisat värde</i>	142 931 777	144 563 045
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	130 000 000	120 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 666 000	496 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	50 000 000	62 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 584 000	2 856 000
	<i>Summa</i>	185 250 000	185 352 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	72 400 000	72 400 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	72 400 000	72 400 000

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Årets investeringar	268 200	0
---------------------	---------	---

<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	268 200	0
---	----------------	----------

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 400 575	937 925
---------------------	-----------	---------

Övriga fordringar	98 942	1 568 148
-------------------	--------	-----------

<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 499 517	2 506 073
--------------------------------	------------------	------------------

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	68 082	0
------------------------	--------	---

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	745 067	748 942
---	---------	---------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	813 149	748 942
---	----------------	----------------

Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

SBAB	4 186 635	4 186 635
------	-----------	-----------

<i>Summa Kassa och bank</i>	4 186 635	4 186 635
-----------------------------	------------------	------------------

Not 14	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB Bank AB	3,31%	2026-02-03	20 667 545	61 202
SBAB Bank AB	3,15%	2026-05-15	24 416 406	420 000
SBAB Bank AB	3,27%	2027-01-13	17 010 000	420 000
			62 093 951	901 202

Nästa års amortering av långfristig skuld	420 000
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	45 083 951
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	45 503 951
-----------------	------------

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	16 824	16 824
	Momsskuld	-4 151	0
	Källskatt	15 000	30 000
	Övriga kortfristiga skulder	23 062	23 494
	<i>Summa Övriga skulder</i>	50 735	70 318
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	902 274	890 053
	Upplupna räntekostnader	59 610	70 239
	Övriga upplupna kostnader	589 287	593 554
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 551 171	1 553 846

Styrelsen fastställde årsredovisningen 2026-03-06.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

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."

RAWA ATA AHMED

Styrelseledamot

Serienummer: f513e9db1dddc7[...]2662364448297

IP: 94.234.xxx.xxx

2026-03-16 17:15:19 UTC



ABUBAKER ABDULKADER MAJID MAJID

Styrelseledamot

Serienummer: d7eec271c84043[...]9c50131cf6315

IP: 85.228.xxx.xxx

2026-03-16 19:08:35 UTC



MOHAMMAD KAZIM BEDRI

Styrelsesuppleant

Serienummer: 58aaa8f9a842f9[...]76255090e96de

IP: 94.191.xxx.xxx

2026-03-17 14:17:46 UTC



ADIAM TESFAMICAEL

Ordförande

Serienummer: 99ae6140ba36cc[...]5fb452326649b

IP: 85.228.xxx.xxx

2026-03-17 15:11:36 UTC



Sebastian Lexander

Revisor

Serienummer: 81d168d4ca5cb7[...]7e4d8bb22c816

IP: 178.16.xxx.xxx

2026-03-18 05:35:00 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 validerings verktyg för digitala signaturer.