

Brf Bolighuset

Org.nr: 769636-8922

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Bolighuset, organisationsnummer 769636-8922, 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-11-01.

Ekonomisk plan registrerades år 2022-12-09.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2023-10-05.

Säte

Föreningens säte är i Haninge

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.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-16.

På stämman deltog 7 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Amelia Erickson
Ledamot	Zuraiya Boularbah
Ledamot	Amy Corcoran
Ledamot	JoAnn Olander Sowe
Suppleant	Markus Bergström
Suppleant	Linnea Helen
Suppleant	Nathali Johansson

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare har varit två ledamöter i föreningen, varav en ordförande.

Revisor

Revisor	Magnus Emilsson
	Borevision i Sverige

Valberedning

Valberedningen har bestått av Carina Sühl Öberg sammankallande, och Peter Nestevik

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Täckeråker 1:239

Nybyggnadsår: 2023

Fastigheten består av en byggnad i sex våningar med totalt 47 lägenheter, en gemensamhetslokal, en takterrass samt en förskola i två plan placerad i husets mittdel. Bostadsyta utgör 3 093 m²

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Fullvärdesförsäkrade hos Gjenside

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i försäkringen.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	2	97
2 rok	25	1 505
3 rok	16	1 141
4 rok	4	350
Summa	47	3 093

Gemensamhetslokal om 72kvm.

Totalyta (m²):

3 165

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk Förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel

Leverantör

Jakobsen Ekonomi AB

Jakobsen Properties AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen sänkte årsavgifterna med 5%.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början

68

Tillkommande medlemmar under året

7

Avgående medlemmar under året

6

Under året har 5 överlåtelser skett.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut

69

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	3 588	2 274	1 904	
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 2 085	- 3 344	- 736	
Soliditet ¹ , %	78	78	78	
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	1 099	691	615	
Skuldsättning / kvm	11 398	11 777	11 907	
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	11 663	11 777	11 907	
Sparande / kvm	147	-257	381	
Räntekänslighet	11.09	17.15	19.35	
Energikostnad / kvm	255	159	91	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94	93	67	

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kommentarer till årets resultat och föreningens ekonomiska ställning

Nettoomsättningen har ökat till följd av inflyttning i lägenheterna och intäkter som speglar ett helt år.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden kan föreningen behöva höja årsavgifterna motsvarande inflationen.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Förlags- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	122 305 500	13 589 500	92 760	- 1 016 767	- 3 344 171	131 626 822
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			92 760	-92 760		0
Balanseras i ny räkning				- 3 344 171	3 344 171	0
Årets resultat					- 2 084 694	- 2 084 694
Belopp vid årets utgång	122 305 500	13 589 500	185 520	- 4 453 698	- 2 084 694	129 542 128

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 4 453 698
Årets resultat	- 2 084 694
Totalt	- 6 538 392

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	92 760
Balanseras i ny räkning	- 6 631 152
Totalt	- 6 538 392

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	3 588 314	2 274 006
Övriga rörelseintäkter		23 528	8 243

Summa rörelseintäkter		3 611 842	2 282 249
------------------------------	--	------------------	------------------

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	3	-1 334 355	-871 298
Administration och förvaltning	4	-307 730	-302 004
Personalkostnader	5	-75 276	0
Avskrivningar		-2 550 020	-2 550 020

Summa rörelsekostnader		-4 267 381	-3 723 322
-------------------------------	--	-------------------	-------------------

RÖRELSERESULTAT

		-655 539	-1 441 073
--	--	-----------------	-------------------

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5	-3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 429 160	-1 903 095

Summa finansiella poster		-1 429 155	-1 903 098
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

		-2 084 694	-3 344 171
--	--	-------------------	-------------------

RESULTAT FÖRE SKATT

		-2 084 694	-3 344 171
--	--	-------------------	-------------------

ÅRETS RESULTAT

		-2 084 694	-3 344 171
--	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	165 882 445	168 432 465
Summa materiella anläggningstillgångar		165 882 445	168 432 465
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		165 882 445	168 432 465
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		29 609	42 404
Övriga fordringar		334	50 554
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 826	62 237
Summa kortfristiga fordringar		75 769	155 195
Kassa och bank			
Kassa och bank		419 588	187 655
Summa kassa och bank		419 588	187 655
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		495 357	342 850
SUMMA TILLGÅNGAR		166 377 802	168 775 315

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		122 305 500	122 305 500
Förslagsinsatser		13 589 500	13 589 500
Fond för yttre underhåll		185 520	92 760
Summa bundet eget kapital		136 080 520	135 987 760
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 453 698	-1 016 767
Årets resultat		-2 084 694	-3 344 171
Summa fritt eget kapital		-6 538 392	-4 360 938
SUMMA EGET KAPITAL		129 542 128	131 626 822
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	7	24 135 785	24 345 805
Summa långfristiga skulder		24 135 785	24 345 805
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		24 135 785	24 345 805
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	7	11 939 185	12 070 020
Leverantörsskulder		261 747	181 033
Skatteskulder		64 000	128 000
Övriga skulder		0	93 777
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		434 957	329 858
Summa kortfristiga skulder		12 699 889	12 802 688
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		12 699 889	12 802 688
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		166 377 802	168 775 315

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-655 539	-1 441 073
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 550 020	2 550 020
Summa	1 894 481	1 108 947
Erhållen ränta	5	-3
Erlagd ränta	-1 429 160	-1 903 095
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	465 326	-794 151
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	79 426	67 662
Minskning av rörelseskulder	28 036	308 057
Kassaflöde från den löpande verksamheten	572 788	-418 432
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering	-370 020	-399 175
Korrigerig lånosaldo	29 165	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-340 855	-399 175
Årets kassaflöde	231 933	-817 607
Likvida medel vid årets början	187 655	1 005 262
Likvida medel vid årets slut	231 559	187 655

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Resultaträkning

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadsslagsindeldad resultaträkning. Nya benämningar på poster har införts från 2025 och tidigare jämförelsetal har räknats om för att harmonisera de nya posterna.

Avskrivning

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Föreningen tillämpar komponentavskrivning vilket innebär att byggnaden delas upp i olika utbytbara delar, komponenter, med olika nyttjandeperioder och därmed olika avskrivningstider.

Ingen avskrivning görs på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och kommer att ligga till grund för avskrivningen på byggnaden framöver:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Stomme	120
Grund	60
Tak/fasad	50
Fönster	30
Värme	20
Installationer	50
Inre underhåll	120
Ovrigt	50

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

	2025	2024
Årsavgifter	3 253 121	2 123 823

Hysesintäkter

Lokaler	174 950	29 450
Bredband	146 640	96 975

321 590 **126 425**

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	13 418	12 033
Övriga intäkter	185	11 727

13 603 **23 759**

Totalt nettoomsättning

3 588 314 **2 274 006**

I årsavgifterna ingår värme, vatten

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	90 444	84 469
Uppvärmning	408 436	258 918
Vatten och avlopp	306 866	147 707

805 746 491 094

Funktionell anläggningsservice

Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	45 513	0
--	--------	---

Köpta tjänster

Fastighetsstäd	182 774	106 306
Snöröjning/sandning	11 658	10 980

194 433 117 286

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	156 137	104 721
-------------------	---------	---------

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring	55 623	38 239
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	0	64 000
Förbrukningsmaterial	1 251	7 542

56 874 109 781

Reparationer

Reparationer	75 653	48 416
--------------	--------	--------

Totalt operativ drift och underhåll

1 334 355 871 298

Not 4. Administration och förvaltning

Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter	5 900	7 375
--------------------------------	-------	-------

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	65 893	107 258
Extra ekonomisk förvaltning	2 994	0
Medlemskostnader	17 496	16 725

86 383 123 983

Teknisk förvaltning

Arvode teknisk förvaltning	97 192	118 008
----------------------------	--------	---------

Revision

Revisionsarvode	20 625	20 000
-----------------	--------	--------

Kommunikation

Tele- och datakommunikation	14 631	0
-----------------------------	--------	---

Övriga kostnader

Konsultarvode	0	20 985
Övriga kostnader	82 999	11 653

82 999 32 638

Totalt administration och förvaltning

307 730 302 004

Not 5. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsen		
Styrelsearvode	57 279	0
Sociala kostnader	17 997	0
	75 276	0
Totalt personalkostnader	75 276	0

Not 6. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	142 725 000	142 725 000
Anskaffningsvärde mark	30 170 000	30 170 000
Utgående anskaffningsvärden	172 895 000	172 895 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 4 462 535	- 1 912 515
Årets avskrivningar	- 2 550 020	- 2 550 020
Utgående avskrivningar	-7 012 555	-4 462 535
Utgående redovisat värde	165 882 445	168 432 465
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	80 000 000	138 262 465
Taxeringsvärde mark	13 000 000	30 170 000
	93 000 000	168 432 465

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SBAB	2026-07-14	4,75 %	11 700 000	11 820 000
SBAB	2028-09-13	3,01 %	11 700 000	11 820 000
SBAB	2027-09-14	3,33 %	12 674 970	12 804 990
Summa skulder till kreditinstitut			36 074 970	36 444 990
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-11 939 185	-12 070 020
			24 135 785	24 374 970

Skulder till kreditinstitut där föreningen inte har en ovillkorad rätt att senarelägga skuldens reglering i minst 12 månader efter balansdagen redovisas som kortfristiga. Kortfristig del av skulder till kreditinstitut består av lån att omförhandla nästa räkenskapsår 11 700 000 kr och amortering om 239 185 kr.

Not 8. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	37 000 000	37 000 000
Summa:	37 000 000	37 000 000

Underskrifter

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

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-12

Amelia Erickson
Ordförande

Zuraiya Boularbah
Ledamot

Amy Corcoran
Ledamot

JoAnn Olander Sowe
Ledamot

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

Borevision i Sverige
Magnus Emilsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 06:12

SENT BY OWNER:

Emma Danielsson · 12.05.2026 12:45

DOCUMENT ID:

S1Ep4tlyfl

ENVELOPE ID:

BJ-Xa4FgkMx-S1Ep4tlyfl

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Brf Bolighuset.pdf

14 pages

SHA-512:

eeeeec755a708c503a9d4c1f1c23a2aac6af5b133a8e2e0
92115cef97f19b18831132c89c1b5312fa6d0a93fd72f6c
1b5c71f256fa5ba7440fe09ecae6ae6e1b2

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
JoAnn Olander Sowe joannosowe@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 13:14 12.05.2026 13:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/02/14) IP: 94.234.80.239
AMY JADE MARIA CORCORAN amycorcoran333@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 13:18 12.05.2026 12:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1998/06/11) IP: 188.149.163.133
Amelia Mia Terése Erickson amelianilssons@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 13:20 12.05.2026 13:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/04/09) IP: 95.193.149.147
Zuraiya Longdewa Boularbah zuraiya86@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 13:50 12.05.2026 13:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/12/01) IP: 188.149.174.40
Kurt Magnus Emilsson magnus.emilsson@borevision.se	 Signed Authenticated	13.05.2026 06:12 12.05.2026 15:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/10/06) IP: 158.174.125.18

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed