

Årsredovisning

för

Brf Elddonet

769638-1644

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Elldonet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Elldonet, med säte i Täby, får härmed lämna följande berättelse för verksamhetsåret 2025.

Föreningens verksamhet och fastighet

Bostadsrättsföreningen Elldonet äger fastigheten Täby Månstenen 5 i Täby kommun. Fastigheten färdigställdes under 2023 och omfattar mark, 150 lägenheter, 5 radhus, 3 lokaler samt gemensamma utrymmen och innergård.

Fastigheten är certifierad enligt Miljöbyggnad Silver. Byggnaderna har uppförts med material och tekniska lösningar med inriktning mot hållbarhet och energieffektivitet. I fastigheten finns bland annat elbilsplatser i garage samt gemensamma cyklar. Innergården och vissa takytor är utformade med gröna inslag, bland annat sedumtak.

Föreningen är belägen i Täby Park med närhet till service, kommunikationer och grönområden.

Under räkenskapsåret har 17 överlåtelse av bostadsrätter skett. Därutöver har 2 övergångar skett genom gåva eller bodelning.

Fastigheten består av följande ytor
Bostadsyta (BOA): 9 597 kvm
Lokalyta (LOA): 258 kvm
Totalyta: 9 855 kvm

Underhåll och fastighetsförvaltning

Föreningen arbetar löpande med uppföljning av fastighetens skötsel- och reparationsbehov. En underhållsplan för perioden 2024–2027 har upprättats av Sustera. Underhållsplanen följs av styrelsen. Under 2025 har inga större underhållsåtgärder genomförts. Styrelsen bedömer att inga större underhållsåtgärder är planerade för 2026.

Styrelsens sammansättning 2025

Ordinarie

Emil Andersson, ordförande
Johan Fröberg, kassör
Joel Andersson
Mikael Nornberg, tillträtt under 2025
Pär Norlén, tillträtt under 2025
Marie Södergren, tillträtt under 2025

Linda Doktár, avträtt under 2025
Maria Rosendahl, avträtt under 2025

Suppleanter

Jenny Rydqvist Norlén, tillträtt under 2025
Tove Hagberg Källberg, tillträtt under 2025
Linda Doktár, tillträtt under 2025
Oscar Tidhult, avträtt under 2025

Revisor

Fredrik Åborg, MT Revision AB

Styrelsens arbete

Styrelsen har under 2025 haft 13 st protokollförda sammanträden.

Ekonomi och finansiering

Föreningens ekonomi följs löpande upp av styrelsen. Styrelsen bevakar utvecklingen av föreningens kostnader, avgiftsnivåer, räntenivåer och räntebindningstider i syfte att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi.

Föreningens lån löper till övervägande del med bunden ränta. Styrelsen följer löpande föreningens finansiering och ränterisk.

Två av föreningens tre lokaler är uthyrda.

Föreningen arbetar med att hyra ut den återstående lokalen. Föreningen redovisar ett negativt resultat för räkenskapsåret. Resultatet påverkas bland annat av avskrivningar, vilket är vanligt i nyproducerade bostadsrättsföreningar. Styrelsen bedömer att föreningens likviditet och kassaflöde är tillräckliga för att fullgöra föreningens åtaganden.

Flerårsöversikt (kr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	9 592	9 109	1 470	0
Resultat efter finansiella poster	-10 337	-9 979	-4 210	0
Soliditet (%)	83,0	81,7	81,8	11,1
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 192	7 267	7 309	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 799	8 862	8 914	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	77	108	-7	0
Energikostnad / kvm	203	161	39	0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	719	705	115	0
Räntekänslighet (%)	10,0	11,0	74,0	0,0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	83	83	78	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Eftersom föreningen är nyproducerad och endast har utfall i resultaträkningen för perioden november-december 2023, går det inte att redovisa några rättvisande nyckeltal baserade på uppgifter från resultaträkningen för hela 2023.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	560 180 000	133 333	-4 342 980	-9 979 007	545 991 346
Disposition av föregående års resultat:		133 333	-9 979 007	9 979 007	133 333
Årets resultat				10 337 463	10 337 463
Belopp vid årets utgång	560 180 000	266 666	-14 321 987	10 337 463	556 462 142

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-14 455 320
årets förlust	-10 337 463
	-24 792 783

behandlas så att	
till yttre fond avsätts	400 383
i ny räkning överföres	-25 193 166
	-24 792 783

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3	9 592 093	9 109 076
Övriga intäkter		98 964	46 609
Summa rörelseintäkter		9 691 057	9 155 685
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	4	-4 777 604	-3 964 551
Övriga externa kostnader	5	-244 150	-97 935
Personalkostnader	6	-154 992	-77 495
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-11 236 735	-11 236 735
Summa fastighetskostnader		-16 413 481	-15 376 716
Rörelseresultat		-6 722 424	-6 221 031
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-4 924	147 853
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 610 114	-3 905 829
Summa finansiella poster		-3 615 038	-3 757 976
Resultat efter finansiella poster		-10 337 462	-9 979 007
Resultat före skatt		-10 337 462	-9 979 007
Årets resultat		-10 337 463	-9 979 007

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	618 433 413	629 439 481
Inventarier, verktyg och installationer	8	607 297	837 965
Summa materiella anläggningstillgångar		619 040 710	630 277 446
Summa anläggningstillgångar		619 040 710	630 277 446
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		83 200	6 533
Aktuella skattefordringar	11	20 203 549	0
Övriga fordringar		89 682	32 997
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		284 295	329 307
Summa kortfristiga fordringar		20 660 726	368 837
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 032 665	13 652 242
Summa kassa och bank		2 032 665	13 652 242
Summa omsättningstillgångar		22 693 391	14 021 079
SUMMA TILLGÅNGAR		641 734 101	644 298 525

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		560 180 000	560 180 000
Fond för yttre underhåll		266 666	133 333
Fond för yttre underhåll		560 446 666	560 313 333
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-14 455 320	-4 342 980
Årets resultat		-10 337 463	-9 979 007
Summa fritt eget kapital		-24 792 783	-14 321 987
Summa eget kapital		535 653 883	545 991 346
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	76 050 245	62 295 727
Övriga skulder		159 650	219 350
Summa långfristiga skulder		76 209 895	62 515 077
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	8 394 706	22 756 963
Leverantörsskulder		849 991	597 965
Aktuella skatteskulder		-873 673	259 290
Övriga skulder	10	20 318 907	11 236 543
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 180 392	941 341
Summa kortfristiga skulder		29 870 323	35 792 102
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		641 734 101	644 298 525

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-10 337 463	-9 979 007
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		11 236 735	11 236 735
Betald skatt	13	-21 358 575	19 394 403
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-20 459 303	20 652 131
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-76 667	-6 098
Förändring av kortfristiga fordringar		-11 673	10 276 602
Förändring av leverantörsskulder		252 026	163 454
Förändring av kortfristiga skulder		9 283 780	-23 959 322
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-11 011 837	7 126 767
Investeringsverksamheten			
Nedsättning av köpeskilling		0	3 383 102
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	3 383 102
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-607 740	-490 935
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-607 740	-490 935
Årets kassaflöde		-11 619 577	10 018 934
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		13 652 242	3 633 309
Likvida medel vid årets slut		2 032 665	13 652 243

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Komponentavskrivning tillämpas med nedanstående avskrivningstider i år.

Stomme och grund	100 år
Stomkompletteringar	50 år
Yttertak	40 år
Fasad	50 år
Badrum	15 år
Kök	30 år
Fönster	50 år
Stammar	50 år
Ventilation	25 år
El	40 år
Hiss	25 år
Hyresgästanpassningar	10 år
Övriga poster	50 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Sparande

Resultat per kvadratmeter föreningens totala yta (bostäder, lokaler, garage) exklusive avskrivningar och planerat underhåll.

Energikostnad

Energikostnaden omfattar kostnader för uppvärmning, el och vatten dividerat med föreningens totala yta (bostäder, lokaler, garage).

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifter inklusive debiteringar för el, bredband och varmvatten dividerat med totala rörelseintäkter

Skuldsättning

Föreningens låneskulder dividerat med bostadsytan i föreningen.

Not 2 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	155 000 000	155 000 000
	155 000 000	155 000 000

Not 3 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter inkl. bredband, el- och varmvatten	8 084 130	7 560 337
Hysesintäkter lokaler	1 404 558	1 425 300
Övriga intäkter	103 405	123 439
	9 592 093	9 109 076

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel, lokalvård och trädgård	698 905	639 877
Reparationer	101 131	78 572
Planerat underhåll	844	7 700
Förvaltningsarvode	636 862	568 853
Försäkring	136 741	128 350
Fastighetsskatt	123 400	103 701
El	793 745	784 793
Uppvärmning	892 304	778 479
Vatten	696 964	320 083
Sophämtning	297 139	208 932
Kabel-TV och bredband	378 423	313 038
Övriga driftskostnader	21 146	32 172
	4 777 604	3 964 550

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Extern revision	62 751	15 846
Administrationskostnader	175 690	38 430
Bankkostnader	5 709	1 242
Konsultarvoden	0	42 416

244 150 97 934

Not 6 Personalkostnader och arvoden

2025 2024

Löner och andra ersättningar

Styrelsearvode

117 937 58 968

117 937 58 968

Sociala kostnader

Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal

37 055 18 527

37 055 18 527

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

154 992 77 495

Not 7 Byggnader och mark

2025-12-31 2024-12-31

Ingående anskaffningsvärden

647 866 389 647 866 389

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

647 866 389 647 866 389

Ingående avskrivningar

-18 426 908 -4 037 738

Årets avskrivningar

-11 006 068 -11 006 068

Nedsättning av köpeskillning

0 -3 383 102

Utgående ackumulerade avskrivningar

-29 432 976 -18 426 908

Utgående redovisat värde

618 433 413 629 439 481

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

2025-12-31 2024-12-31

Ingående anskaffningsvärden

1 153 338 1 153 338

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

1 153 338 1 153 338

Ingående avskrivningar

-315 374 -84 706

Årets avskrivningar

-230 668 -230 668

Utgående ackumulerade avskrivningar

-546 042 -315 374

Utgående redovisat värde

607 296 837 964

Avskrivningstiden på inventarier, verktyg och installationer är generellt 60 månader.

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SBAB	3,57	2035-09-13	6 769 966	7 221 966
SBAB	3,57	2035-09-13	7 592 291	7 748 031
SBAB	3,08	2030-09-13	7 786 966	7 786 966
SBAB	4,68	2026-09-30	7 786 966	7 786 966
SBAB	4,53	2027-09-29	7 786 966	7 786 966
SBAB	4,49	2028-09-29	7 786 966	7 786 966
SBAB	4,44	2029-09-28	7 786 966	7 786 966
SBAB	4,42	2030-09-30	7 786 966	7 786 966
SBAB	4,41	2031-09-29	7 786 966	7 786 966
SBAB	4,40	2032-09-29	7 786 966	7 786 966
SBAB	4,40	2033-09-29	7 786 966	7 786 966
			84 444 951	85 052 691
Kortfristig del av långfristig skuld			8 394 706	22 756 963

Lån med villkorsändringsdatum under 2026 har i år redovisats som kortfristiga i enlighet med tillämpat regelverk. Under år 2024 har föreningen amorterat 607 740 kr på fastighetslånen.

Not 10 Kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder i samband med uppförande	20 281 270	10 166 650
Övriga skulder	37 637	1 069 893
	20 318 907	11 236 543

Föreningen har ursprungligen haft en skuld om 31 512 598 kr. Av detta belopp har 20 281 270 kr koppling till ännu inte beviljade avdrag för investeringsmoms. Enligt skriftlig överenskommelse med Einar Mattsson-koncernen ska denna del av skulden efterskänkas i den mån ytterligare avdrag inte beviljas av Skatteverket. Föreningen kommer att reglera ytterligare skuld endast i den utsträckning ytterligare momsavdrag beviljas.

Not 11 Aktuella skattefordringar

Föreningen har per balansdagen redovisat en fordran avseende investeringsmoms om 20 203 549 kr. Fordran motsvaras i huvudsak av en skuld enligt avtal om slutreglering av köpeskilling med Einar Mattsson-koncernen. Utfallet av momsärendet påverkar därför endast i begränsad omfattning föreningens egna kapital

	2025	2024
Aktuell skatt	20 203 549	0
Skatt på årets resultat	20 203 549	0

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter balansdagen har Skatteverket fattat slutligt beslut i föreningens ärende avseende avdrag för investeringsmoms kopplad till nybyggnationen av föreningens fastighet. Avdraget avser den del av investeringsutgifterna som hänför sig till momspliktig verksamhet, främst kommersiella lokaler och garage.

Skatteverket hade sedan tidigare medgett avdrag om 10 166 650 kr. Under första kvartalet 2026 har Skatteverket därutöver medgett ytterligare avdrag om 19 115 885 kr. Det totala slutligt medgivna avdraget uppgår därmed till 29 282 535 kr. Det slutliga beloppet är något lägre än tidigare beräknat, vilket beror på att föreningens faktiska momspliktiga omsättning under 2023 blev lägre än prognostiserat. Föreningen har sedan tidigare reglerat den första delen av investeringsmomsen genom amortering av skuld till Einar Mattsson-koncernen. Efter denna amortering återstod en villkorad skuld om 20 281 270 kr hänförlig till slutreglering av köpeskillning.

Enligt särskilt avtal mellan parterna ska föreningen endast erlägga betalning motsvarande faktiskt erhållen ersättning från Skatteverket. Med anledning av Skatteverkets slutliga beslut ska föreningen under 2026 erlägga 19 115 885 kr som slutbetalning av kvarvarande skuld. Den del av skulden som inte motsvaras av slutligt medgivet momsavdrag, 1 165 385 kr, kommer att bortfalla genom justering av köpeskillningen.

Händelsen har inte föranlett någon justering av redovisade värden per balansdagen.

Not 13 Betald skatt i kassaflödesanalysen

Posten betald skatt i kassaflödesanalysen uppgår till -21 358 575 kr. Beloppet är i allt väsentligt hänförligt till föreningens ärende avseende avdrag för investeringsmoms kopplad till nybyggnationen av föreningens fastighet.

Per balansdagen redovisar föreningen en aktuell skattefordran om 21 077 222 kr, varav 20 203 549 kr avser fordran på Skatteverket avseende investeringsmoms. Fordran motsvaras i huvudsak av en skuld enligt avtal om slutreglering av köpeskillning med Einar Mattsson-koncernen. Utfallet av momsärendet påverkar därför endast i begränsad omfattning föreningens egna kapital.

Den negativa kassaflödespåverkan som redovisas under posten betald skatt avser således inte löpande inkomstskatt utan är en effekt av redovisningen av investeringsmomsärendet och den kvarstående skattefordran per balansdagen. När ersättning erhålls från Skatteverket kommer motsvarande likviditetseffekt att uppstå, varefter föreningen enligt avtal reglerar skuld till Einar Mattsson-koncernen endast i den utsträckning ytterligare momsavdrag faktiskt beviljas.

Efter balansdagen har Skatteverket fattat slutligt beslut i ärendet. Det totalt slutligt medgivna avdraget uppgår till 29 282 535 kr, varav ytterligare 19 115 885 kr medgivits under första kvartalet 2026. Föreningen ska därför erlägga 19 115 885 kr som slutbetalning av kvarvarande skuld, medan resterande del av skulden, 1 165 385 kr, bortfaller genom justering av köpeskillningen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Årsredovisningen beslutades den 17 juni 2026

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Emil Andersson
Ordförande

Joel Andersson

Johan Fröberg

Pär Norlén

Mikael Norberg

Maria Södergren

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 17 juni 2026



U1 Årsredovisning 2025 utkast 260617.pdf

(154999 byte)

SHA-512: f6cfffbea1e900c6812ef83dca25b6b95e26ed
4fdfe6cbc338d6303d9c432b74bc1e9e3f3012d18fd317
1a45d79cd036368d1e80bafc5e63ae0942f28a09648d0

Underskrifter

2026-06-17 12:41:14 (CET)



Emil Andersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-06-17 13:12:36 (CET)



Joel Andersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-06-17 12:41:38 (CET)



Johan Matias Fröberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-06-17 12:44:14 (CET)



Maria Södergren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-06-17 17:27:59 (CET)



Mikael Norberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-06-17 12:48:13 (CET)



Pär Norlén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-06-17 17:32:27 (CET)



Fredrik Åborg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



U1 Årsredovisning 2025 utkast 260617

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

4c3f32e049e856aef26ee95a55f655662785c27df0e93305ae7ebf006e34d9d4d27af1197cd1d963ae2e95d5be2493a60285ee1e41739f8fe40eb2b1cd6ee297



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.