



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Hallonet 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 15</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-10-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-11-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-12 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning  | Förvärv | Kommun     |
|-----------------------|---------|------------|
| SUNDBYBERG HALLONET 1 | 2001    | Sundbyberg |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1954.

Föreningen har 10 bostadsrätter om totalt 397 kvm och 1 lokal om 0 kvm. Byggnadernas totalyta är 397 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Hanna Maria Magdalena Nyström | Ordförande      |
| Jonas Algodin Paulic          | Styrelseledamot |
| Petra Paulic                  | Styrelseledamot |

### Firmateckning

Hallonet1

### Revisorer

Carina Öfors Godkänd revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

### Utförda historiska underhåll

- 2018** ● Installation bergvärme  
Dränering gårdsplan  
Åtgärder fuktskada med anledning av markarbeten
- 2023** ● OVK-kontroll  
Service av bergvärme
- 2024** ● Byte av lås i port  
Byte ventiler, lgh 1001
- 2024-2025** ● Radonmätning
- 2025-2026** ● Ny radonmätning, pågående

### Planerade underhåll

- 2025** ● Avslut radonmätning  
Byte inventarier tvättstuga
- 2026** ● Laga yttertrappan  
Kontroll av värmepannan  
Teknikgenomgång inför K3
- 2027** ● Byte takplåt

### Avtal med leverantörer

|                       |                                  |
|-----------------------|----------------------------------|
| Bredband, fiber       | Sundbybergs Bredband AB          |
| Ekonomisk förvaltning | SBC                              |
| El och elnät          | Vattenfall AB                    |
| Fastighetsförsäkring  | Länsförsäkringar Stockholm       |
| Lån och banktjänster  | Stadshypotek AB                  |
| Revisor               | Moore Allegretto                 |
| Sophämtning           | Sundbybergs Avfall och Vatten AB |
| Vatten                | Sundbybergs Avfall och Vatten AB |
| Ventilbyte lgh 1001   | HA Ventilation                   |

### Övrig verksamhetsinformation

-

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

-

### Förändringar i avtal

-

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 10 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2025      | 2024      | 2023      | 2022      |
|----------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                                    | 607 931   | 555 365   | 402 524   | 368 038   |
| Resultat efter fin. poster                         | 71 986    | 4 430     | -129 182  | 20 093    |
| Soliditet (%)                                      | 13        | 11        | 11        | 13        |
| Yttre fond                                         | 748 841   | 664 985   | 463 629   | 363 629   |
| Taxeringsvärde                                     | 8 771 000 | 8 567 000 | 8 567 000 | 8 567 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 1 462     | 1 334     | 950       | 863       |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 95,5      | 95        | 93        | 92        |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 12 830    | 12 914    | 12 998    | 13 084    |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 12 830    | 12 914    | 12 998    | 13 084    |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 344       | 230       | -213      | 163       |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 145       | 139       | 141       | 208       |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 123       | 115       | 100       | 88        |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 268       | 254       | 304       | 355       |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 4,12      | 4,74      | 4,51      | -         |
| Räntekänslighet (%)                                | 8,77      | 10        | 14        | 15        |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2024-12-31     | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2025-12-31     |
|--------------------------|----------------|----------------------------------------------|---------------------------------|----------------|
| Insatser                 | 2 372 696      | -                                            | -                               | 2 372 696      |
| Upplåtelseavgifter       | 848 829        | -                                            | -                               | 848 829        |
| Dispositionsfond         | 25 000         |                                              |                                 | 25 000         |
| Fond, yttre<br>underhåll | 664 985        | -17 500                                      | 101 356                         | 748 841        |
| Kapitaltillskott         | 50 000         | -                                            | -                               | 50 000         |
| Balanserat resultat      | -3 283 077     | 21 930                                       | -101 356                        | -3 362 503     |
| Årets resultat           | 4 430          | -4 430                                       | 71 986                          | 71 986         |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>682 863</b> | <b>0</b>                                     | <b>71 986</b>                   | <b>754 849</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -3 261 147        |
| Årets resultat                                                     | 71 986            |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -101 356          |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-3 290 517</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 17 500            |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-3 273 017</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not        | 2025            | 2024            |
|---------------------------------------------------|------------|-----------------|-----------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                 |                 |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 607 932         | 555 365         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 0               | 50              |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>607 932</b>  | <b>555 415</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                 |                 |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7 | -184 614        | -181 722        |
| Övriga externa kostnader                          | 8          | -72 621         | -56 300         |
| Personalkostnader                                 | 9          | -3 960          | 0               |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -65 221         | -69 201         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-326 416</b> | <b>-307 223</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>281 515</b>  | <b>248 192</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                 |                 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 920             | 370             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10         | -210 449        | -244 132        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-209 529</b> | <b>-243 762</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>71 986</b>   | <b>4 430</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>71 986</b>   | <b>4 430</b>    |

Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not    | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnad och mark                             | 11, 17 | 5 708 605  | 5 773 491  |
| Maskiner och inventarier                     | 12     | 19 990     | 335        |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 5 728 595  | 5 773 826  |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 5 728 595  | 5 773 826  |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 0          | 9 905      |
| Övriga fordringar                            | 13     | 0          | 3 679      |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14     | 18 376     | 18 433     |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 18 376     | 32 017     |
| Kassa och bank                               |        |            |            |
| Kassa och bank                               |        | 0          | 17 044     |
| SBC klientmedel i SHB                        |        | 241 820    | 132 525    |
| Summa kassa och bank                         |        | 241 820    | 149 569    |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 260 196    | 181 586    |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 5 988 791  | 5 955 412  |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 3 271 525         | 3 271 525         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 748 841           | 664 985           |
| Dispositionsfond                             |        | 25 000            | 25 000            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>4 045 366</b>  | <b>3 961 510</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -3 362 503        | -3 283 077        |
| Årets resultat                               |        | 71 986            | 4 430             |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-3 290 517</b> | <b>-3 278 647</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>754 849</b>    | <b>682 863</b>    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15, 17 | 4 690 015         | 4 723 359         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>4 690 015</b>  | <b>4 723 359</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15, 17 | 403 344           | 403 344           |
| Leverantörsskulder                           |        | 8 169             | 16 973            |
| Skatteskulder                                |        | 17 240            | 16 300            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16     | 115 174           | 112 573           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>543 927</b>    | <b>549 190</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>5 988 791</b>  | <b>5 955 412</b>  |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2025           | 2024           |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                |                |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>281 515</b> | <b>248 192</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                |                |
| Årets avskrivningar                                                             | 65 221         | 69 201         |
|                                                                                 | <b>346 736</b> | <b>317 393</b> |
| Erhållen ränta                                                                  | 920            | 370            |
| Erlagd ränta                                                                    | -210 449       | -249 136       |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>137 207</b> | <b>68 627</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                |                |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 13 641         | 1 841          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -5 263         | -7 807         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>145 585</b> | <b>62 660</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                |                |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | -19 990        | 0              |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>-19 990</b> | <b>0</b>       |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                |                |
| Amortering av lån                                                               | -33 344        | -33 344        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-33 344</b> | <b>-33 344</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>92 251</b>  | <b>29 316</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>149 569</b> | <b>120 252</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>241 820</b> | <b>149 569</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Hallonet 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                          |               |
|--------------------------|---------------|
| Byggnad                  | 0,77 %        |
| Fastighetsförbättringar  | 2,50 - 5,00 % |
| Maskiner och inventarier | 20,00 %       |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                         | 2025           | 2024           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter bostäder    | 580 572        | 529 696        |
| Hysesintäkter lokaler   | 1 600          | 1 580          |
| Hysesintäkter p-plats   | 24 000         | 24 000         |
| Påminnelseavgift        | 240            | 0              |
| Överlåtelseavgift       | 1 470          | 0              |
| Administrativ avgift    | 49             | 98             |
| Öres- och kronutjämning | 1              | -9             |
| <b>Summa</b>            | <b>607 932</b> | <b>555 365</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2025     | 2024      |
|-----------------|----------|-----------|
| Övriga intäkter | 0        | 50        |
| <b>Summa</b>    | <b>0</b> | <b>50</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                     | 2025          | 2024       |
|---------------------|---------------|------------|
| Myndighetstillsyn   | 5 996         | 0          |
| Gårdkostnader       | 299           | 548        |
| Gemensamma utrymmen | 4 074         | 0          |
| <b>Summa</b>        | <b>10 369</b> | <b>548</b> |

## NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

|              | 2025     | 2024          |
|--------------|----------|---------------|
| Ventilation  | 0        | 17 500        |
| <b>Summa</b> | <b>0</b> | <b>17 500</b> |

## NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2025           | 2024           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 57 509         | 55 071         |
| Vatten                  | 48 984         | 45 833         |
| Sophämtning/renhållning | 28 698         | 26 197         |
| <b>Summa</b>            | <b>135 191</b> | <b>127 101</b> |

## NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2025          | 2024          |
|------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsförsäkringar | 14 314        | 12 773        |
| Bredband               | 7 500         | 7 500         |
| Fastighetsskatt        | 17 240        | 16 300        |
| <b>Summa</b>           | <b>39 054</b> | <b>36 573</b> |

## NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2025          | 2024          |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Juridiska åtgärder              | 6 250         | 0             |
| Inkassokostnader                | 510           | 0             |
| Revisionsarvoden extern revisor | 18 750        | 18 750        |
| Föreningskostnader              | 488           | 0             |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 31 300        | 30 624        |
| Överlåtelsekostnad              | 2 058         | 0             |
| Övriga förvaltningsarvoden      | 0             | 301           |
| Korttidsinventarier             | 0             | 878           |
| Administration                  | 5 431         | 1 657         |
| Konsultkostnader                | 3 744         | 0             |
| Bostadsrätterna Sverige         | 4 090         | 4 090         |
| <b>Summa</b>                    | <b>72 621</b> | <b>56 300</b> |

## NOT 9, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2025         | 2024     |
|---------------------|--------------|----------|
| Styrelsearvoden     | 3 000        | 0        |
| Arbetsgivaravgifter | 960          | 0        |
| <b>Summa</b>        | <b>3 960</b> | <b>0</b> |

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                    | 2025           | 2024           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån       | 210 449        | 243 648        |
| Dröjsmålsränta                     | 0              | 9              |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 0              | 475            |
| <b>Summa</b>                       | <b>210 449</b> | <b>244 132</b> |

| NOT 11, BYGGNAD OCH MARK                      | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                  |                  |
| Ingående                                      | 6 410 768        | 6 410 768        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>6 410 768</b> | <b>6 410 768</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                  |                  |
| Ingående                                      | -637 277         | -570 032         |
| Årets avskrivning                             | -64 886          | -67 245          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-702 163</b>  | <b>-637 277</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>5 708 605</b> | <b>5 773 491</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>1 857 083</i> | <i>1 857 083</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                  |                  |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 5 200 000        | 4 500 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 3 571 000        | 4 067 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>8 771 000</b> | <b>8 567 000</b> |

| NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER              | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                |                |
| Ingående                                      | 52 621         | 52 621         |
| Årets inköp                                   | 19 990         | 0              |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>72 611</b>  | <b>52 621</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                |                |
| Ingående                                      | -52 286        | -50 330        |
| Årets avskrivning                             | -335           | -1 956         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-52 621</b> | <b>-52 286</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>19 990</b>  | <b>335</b>     |

| NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR      | 2025-12-31 | 2024-12-31   |
|--------------------------------|------------|--------------|
| Övriga kortfristiga fordringar | 0          | 3 679        |
| <b>Summa</b>                   | <b>0</b>   | <b>3 679</b> |

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader   | 4 315         | 4 090         |
| Förutbet försäkr premier | 13 436        | 13 093        |
| Förutbet bredband        | 625           | 1 250         |
| <b>Summa</b>             | <b>18 376</b> | <b>18 433</b> |

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2025-12-31 | Skuld<br>2025-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek          | 2028-03-01               | 4,22 %                  | 1 200 000           | 1 200 000           |
| Stadshypotek          | 2026-09-01               | 3,00 %                  | 947 500             | 957 500             |
| Stadshypotek          | 2026-02-20               | 4,15 %                  | 270 000             | 270 000             |
| Stadshypotek          | 2026-01-28               | 4,15 %                  | 100 000             | 100 000             |
| Stadshypotek          | 2026-03-01               | 4,80 %                  | 1 387 829           | 1 402 065           |
| Stadshypotek          | 2027-03-01               | 4,78 %                  | 888 030             | 897 138             |
| Stadshypotek          | 2026-03-01               | 4,54 %                  | 300 000             | 300 000             |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>5 093 359</b>    | <b>5 126 703</b>    |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 403 344             | 403 344             |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 926 639 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                  | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader               | 177            | 0              |
| Uppl kostn el                    | 6 352          | 7 291          |
| Uppl kostnad Extern revisor      | 19 000         | 19 000         |
| Uppl kostn räntor                | 33 689         | 34 301         |
| Uppl kostnad arvoden             | 3 000          | 0              |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 960            | 0              |
| Förutbet hyror/avgifter          | 51 996         | 51 981         |
| <b>Summa</b>                     | <b>115 174</b> | <b>112 573</b> |

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 5 325 000  | 5 325 000  |

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-01.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Sundbyberg

---

Hanna Maria Magdalena Nyström  
Ordförande

---

Jonas Algodin Paulic  
Styrelseledamot

---

Petra Paulic  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Carina Öfors  
Godkänd revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

15.04.2026 13:44

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 02.04.2026 10:07

**DOCUMENT ID:**

BJt6mjss-l

**ENVELOPE ID:**

Hy067sjo-l-BJt6mjss-l

**DOCUMENT NAME:**

Brf Hallonet 1, 769607-6111 - Årsredovisning 2025-12-3  
1.pdf

17 pages

**SHA-512:**

fcadfd17a0f23e56f6ad2f7915466f29a97f60a5d6440544  
5a14c8bd3adf3616b32a82be659aec742901601c8fc523  
1dbd1b3b16b5b36595f5b643716f333b88

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                             |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|-------------------------------------|
| 1. JONAS ALGODIN PAULIC<br>jonasalgodinn@outlook.com     |  Signed<br>Authenticated | 06.04.2026 17:21<br>06.04.2026 17:20 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 13.51.157.122 |
| 2. PETRA PAULIC<br>petra_paulic@outlook.com              |  Signed<br>Authenticated | 06.04.2026 17:21<br>02.04.2026 10:24 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 46.59.58.132  |
| 3. Hanna Maria Magdalena Nyström<br>nystromm81@gmail.com |  Signed<br>Authenticated | 15.04.2026 13:32<br>02.04.2026 10:48 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 77.53.153.59  |
| 4. Carina Öfors<br>carina.ofors@mooresweden.se           |  Signed<br>Authenticated | 15.04.2026 13:44<br>15.04.2026 13:43 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 34.249.87.65  |

\* 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