

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Häggviks Dunge

Org.nr. 769640-1871

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2021-07-06. Föreningens verksamhet beskattas som ett privatbostadsföretag. Med privatbostadsföretag avses bl a en svensk ekonomisk förening vars verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen.

Kommunal avgift för år 1 - 15 efter fastställt värdeår utgår ej. Från år 16 utgår hel fastighetsskatt enligt gällande regler.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Sollentuna Svarven 1. Fastigheten består av 86 lägenheter, total BOA c:a 4 393 m2. Föreningen disponerar 39 parkeringsplatser i garage. Fastighetsförsäkring har tecknats till fullvärde hos Brandkontoret. Garantitiden är 5 år. GAR-BO Försäkring AB har utställt en säkerhet för inbetalda insatser. Fastigheten är upplåten med äganderätt. Bostadsrättsföreningen har en aktuell underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har sett över ekonomin och bla sänkt värmen i gemensamma utrymmen. De avgiftshöjningar som är genomförda behövs för att klara de ökade kostnaderna.

Resultat efter avskrivningar är negativt, och rörelseresultatet före avskrivningar landar på 3 096 Tkr. Det innebär att medel har funnits för att klara de löpande kostnaderna.

Styrelsen har upphandlat SBC som ny ekonomisk förvaltare fr.o.m. 2026-01-01.

Styrelsen har varit behjälplig i garantibesiktningen av fastigheten.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har fr.o.m. ordinarie föreningsstämma 2025-05-22 haft följande sammansättning:

Matilda Andersson, ordförande

Eva Johansson, ledamot

Annelie Svelander, ledamot

Men Thai, ledamot

Milad Ghasemi, ledamot

Emma Nolin, suppleant

Kenneth Johansson, suppleant

Mats Börjesson, suppleant

Simon Sikström, suppleant

Revisor: Baker Tilly Stockholm KB (Bolaget) med Nathalie Lindén som huvudansvarig revisor.

Styrelsen har under året arbetat med flera föreningsangelägenheter samt avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Besqab Förvaltning AB.

Årsavgifter

Medlemsavgifterna för 2026 är oförändrade.

Föreningens säte är Sollentuna.

Brf Häggviks Dunge

Org.nr. 769640-1871

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 147 292	4 508 427	0	0	0
Res. efter finansiella poster	-3 372 951	-3 839 132	0	0	0
Soliditet (%)	78,81	78,76	78,0	4,4	0,7
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	830	728	0	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,4	85,2	0	0	0
Skuldsättning (kr/kvm)	11 341	11 398	11 456	0	0
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 339	14 412	14 485	0	0
Sparande (kr/kvm)	158	67	0	0	0
Räntekänslighet (%)	15	16	0	0	0
Energikostnad (kr/kvm)	177	193	0	0	0

Definitioner av nyckeltal

Bostadsrättsyta uppgår till 4 393 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt) uppgår till 5 555 kvadratmeter.

- Nettoomsättning: Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar
- Res. efter finansiella poster: Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader
- Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen
- Årsavgift per m2: Årsavgift dividerat med yta upplåten med bostadsrätt
- Årsavg andel tot rörelseint (%): Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna
- Skuldsättning per m2 - 1: Räntebärande skulder / yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt
- Skuldsättning per m2 - 2: Räntebärande skulder / yta upplåten med bostadsrätt
- Sparande per m2: Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar - kostnadsfört planerat underhåll / yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt
- Räntekänslighet: Utgiftsökning vid en procentsats höjd ränta / årsavgifter
- Energikostnad per m2: Kostnad uppvärmning, el och vatten / yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	125
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	7
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	126

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	177 800 000	66 770 000	0	0	-3 970 922
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			131 790		-131 790
Årets förlust					-3 372 951
Belopp vid årets utgång	177 800 000	66 770 000	131 790	0	-7 475 663

Brf Häggviks Dunge

Org.nr. 769640-1871

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust

-3 970 922

årets förlust

-3 372 951

-7 343 873

Styrelsen föreslår att

till fond för yttre underhåll avsätts

132 449

i ny räkning överföres

-7 476 322

-7 343 873

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	<u>5 147 292</u>	<u>4 508 427</u>
		5 147 292	4 508 427
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-1 891 606	-1 829 617
Övriga externa kostnader	3	-82 232	-63 880
Personalkostnader	4	-77 276	-75 303
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		<u>-4 202 928</u>	<u>-4 202 928</u>
		-6 254 042	-6 171 728
Rörelseresultat		-1 106 750	-1 663 301
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 849	-483
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-2 282 050</u>	<u>-2 175 348</u>
		-2 266 201	-2 175 831
Resultat efter finansiella poster		-3 372 951	-3 839 132
Årets resultat		<u>-3 372 951</u>	<u>-3 839 132</u>

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	299 446 144 299 446 144	303 649 072 303 649 072
Summa anläggningstillgångar		299 446 144	303 649 072
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		95 757	5 766
Övriga fordringar	6	130 776	154 624
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	122 932 349 465	46 254 206 644
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 352 105	1 786 260
Summa kassa och bank		1 352 105	1 786 260
Summa omsättningstillgångar		1 701 570	1 992 904
SUMMA TILLGÅNGAR		301 147 714	305 641 976

Brf Häggviks Dunge

Org.nr. 769640-1871

BALANSRÄKNING

Not

2025-12-31**2024-12-31****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

244 570 000

244 570 000

Fond för yttre underhåll

264 239

131 790

244 834 239

244 701 790**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

-4 103 371

-131 790

Årets resultat

-3 372 951

-3 839 132

-7 476 322

-3 970 922**Summa eget kapital**

237 357 917

240 730 868**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

8

41 781 333

63 312 000**Summa långfristiga skulder**

41 781 333

63 312 000**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

9

21 210 667

0

Leverantörsskulder

227 145

798 667

Aktuell skatteskuld

64 870

291 866

Övriga skulder

9

45 209

25 925

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

460 573

482 650**Summa kortfristiga skulder**

22 008 464

1 599 108**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****301 147 714****305 641 976**

KASSAFLÖDESANALYS

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	2	-1 106 750	-1 663 301
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		4 202 928	4 202 928
Erhållen ränta m.m.		15 849	-483
Erlagd ränta		-2 282 050	-2 175 348
Betald fastighetsskatt		-226 996	-95 430
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		602 981	268 366
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-89 991	1 230
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-52 830	-1 044 703
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-571 522	784 979
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-2 793	-3 302 113
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-114 155	-3 292 241
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	5	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-320 000	-320 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-320 000	-320 000
Förändring av likvida medel		-434 155	-3 612 241
Likvida medel vid årets början		1 786 260	5 398 501
Likvida medel vid årets slut		1 352 105	1 786 260

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll görs årligen med ett belopp motsvarande minst det belopp som angetts i ekonomisk plan intill dess föreningen upprättat en underhållsplan. Därefter skall avsättning ske enligt underhållsplan. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika förbrukningstid.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

	Antal år
Byggnader:	
Stomme och grund	120
Stomkompletteringar / innerväggar	50
Inre ytskikt	25
Fasad & Fönster	50
Yttertak	40
Värme och Sanitet (VS), El, Ventilation	
Hiss etc, Styr och övervakning	20-60
Restpost	50

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

NOTER

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2025	2024
	Årsavgifter inkl uppvärmning	4 188 312	3 842 532
	Hyror p-platser	420 091	439 686
	El- & vv-förbrukning	423 735	201 201
	Övriga intäkter	115 154	25 008
		<u>5 147 292</u>	<u>4 508 427</u>

Not 3	Övriga externa kostnader	2025	2024
	Förbrukningsinventarier	10 968	15 395
	Kontorsmaterial	7 739	3 149
	Revision	35 000	39 625
	Bankkostnader	5 618	4 875
	Administration	22 907	836
		<u>82 232</u>	<u>63 880</u>

Not 4	Personal	2025	2024
	<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
	Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
	Löner och ersättningar	58 800	57 300
	Sociala kostnader	18 476	18 003
		<u>77 276</u>	<u>75 303</u>

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	303 649 072	307 852 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	307 852 000	307 852 000
	Ingående avskrivningar	-4 202 928	0
	Årets avskrivningar	-4 202 928	-4 202 928
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 405 856	-4 202 928
	Utgående redovisat värde	299 446 144	303 649 072
	Redovisat värde byggnader	212 151 144	216 354 072
	Redovisat värde mark	87 295 000	87 295 000
		<u>299 446 144</u>	<u>303 649 072</u>
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	159 230 000	151 257 000
	varav byggnader:	133 230 000	119 257 000

NOTER

Not 6	Övriga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Entreprenör	0	25 000
	Skattekontot	44	0
	Parkando	130 732	129 624
		<u>130 776</u>	<u>154 624</u>

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsförsäkring	40 330	38 884
	Branchorganisation	6 630	7 370
	Räntor	1 409	0
	Bahnhof (digitala tjänster)	50 771	0
	Vatten och avlopp	23 792	0
		<u>122 932</u>	<u>46 254</u>

Not 8	Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	41 781 333	63 312 000
		<u>41 781 333</u>	<u>63 312 000</u>

SBAB 32848540 21 210 666 3,54% 2027-11-17
 SBAB 32848532 20 570 667 3,51% 2028-11-17

Not 9	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Kortfristigt lån	21 210 667	0
	Moms SKV	30 359	25 925
	Depositioner	14 850	0
		<u>21 255 876</u>	<u>25 925</u>

SBAB 32848524 21 210 667 3,73% 2026-11-17

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Månadsavgifter	348 298	367 722
	Styrelsearvode + uppl soc avg	77 275	75 303
	Revision	35 000	39 625
		<u>460 573</u>	<u>482 650</u>

Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	63 632 000	63 632 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter balansdagen har inga väsentliga händelser inträffat som skulle påverka föreningens finansiella ställning eller resultat. Föreningen fortsätter sin verksamhet enligt tidigare plan och inga förändringar i de förutsättningar som redovisats i årsredovisningen har skett.

Brf Häggviks Dunge

Org.nr. 769640-1871

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-24
Sollentuna, det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Matilda Andersson
Styrelseledamot
Ordförande

Eva Johansson
Styrelseledamot

Annelie Svelander
Styrelseledamot

Men Thai
Styrelseledamot

Milad Ghasemi
Styrelseledamot

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

Baker Tilly Stockholm KB

Nathalie Lindén
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

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

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

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

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