



Välkommen till årsredovisningen för Brf Blåbärsskogen

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-09-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-03-02 och nuvarande stadgar registrerades 2025-11-26 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Pyrolan 2	2016	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2016-2018 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2017.

Föreningen har 130 bostadsrätter om totalt 10 426 kvm. Byggnadernas totalyta är 13 031 kvm.

Styrelsens sammansättning

Peter Lundbäck	Ordförande
Maria Riedel	Styrelseledamot
Pontus Tommy Rinaldo	Styrelseledamot
Robin Bilek	Styrelseledamot
Anna Kristina Helena Sundholm	Suppleant
Han Ling Chen	Suppleant
Michael Barklund	Suppleant

Valberedning

Jonas Zerhouni
Ellinor Wesslau
Carolina Boschetti

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Ivan Titic Revisor Kvadrat Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-30. Uppdatering av föreningens stadgar samt investering av ytterligare elbilsladdare.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2021** ● Installation elbilsladdare (25 st)
Uppdatering skalskydd och kameraövervakning
- 2023** ● Stamspolning
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
- 2025** ● Installation elbilsladdare (13 st)
Nya trädgårdsmöbler

Planerade underhåll

- 2026** ● Inhägnad av innergård
- 2028** ● Spolning avloppsstammar
- 2029** ● Obligatorisk ventilationskontroll
- 2031** ● Målning träpanel

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	PreZero
Bredband, TV och telefoni	Telia
Digital fastighetsstyrning	KTC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Eldistribution	Vattenfall
Elleverantör	Fortum
Energioptimering	Kiona
Entrémattor	Elis Textil Service
Fastighetsförsäkring	Gjensidige
Fjärrvärme	Norrenergi
Hisservice	Kone
IMD varmvatten	Brunata
Parkeringsövervakning	Aimo Park
Passersystem	Dafo Security
Snöröjning	VJ Entreprenad AB
Städ	StÄdpulsen
Teknisk förvaltning	SBC
Värmepumpsunderhåll	Team Wåhlin
Vatten	Solna vatten AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Pyrolan GA:1 och Pyrolan GA:2, med en andel på 50%.

Samfälligheten förvaltar två stycken 6 meter breda asfalterade kvartersgator tillsammans med Brf Åkerbäret 1 och Brf Tallkronan 1.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- Ett av föreningens lån löpte ut under 2025 och har nu en löptid på 3 år hos Handelsbanken.
- Avgiften var oförändrad under 2025.

Förändringar i avtal

- Avtal för bredband och TV har förhandlats och är nu bundet i 5 år med Telia som leverantör. I samband med detta har månadskostnaden justerats från 220 kr till 150 kr.
- På grund av Eways konkurs så hanteras debitering av individuell förbrukning för elbilsladdning av styrelsen tills vidare.

Övriga uppgifter

- Föreningen installerade i slutet av 2025 ytterligare 13 laddplatser för elbil i garaget och har nu sammanlagt 38 elplatser.
- Föreningens två gästlägenheter har under året försetts med TV och WiFi.
- Föreningen har upprättat en 50-årig underhållsplan.
- Förbättringsåtgärder i trädgården utförda i form av kompletterande växter och nyplantering i flera av föreningens rabatter.
- Parkering: antal parkeringsplatser för besökare har utökats från tre till fyra platser. För samtliga parkeringsplatser har föreningen gått över till digitala tillstånd (istället för fysiska).
- Föreningen har under året uppdaterat och registrerat nya föreningsstadgar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 213 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 21. Vid räkenskapsårets slut fanns det 210 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	10 389 094	10 144 152	9 621 262	8 977 799
Resultat efter fin. poster	-296 786	-761 091	-1 459 004	-183 182
Soliditet (%)	81	80	80	80
Yttre fond	4 617 291	1 836 108	1 724 550	1 411 770
Taxeringsvärde	389 800 000	409 800 000	409 800 000	409 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	831	778	720	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,4	80,6	79,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 640	11 882	12 184	12 439
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 313	9 507	9 748	9 953
Sparande / kvm totalyta, kr	257	216	184	267
Elkostnad / kvm totalyta, kr	35	49	33	60
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	45	41	48	56
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	29	22	14	16
Energikostnad / kvm totalyta, kr	109	111	95	132
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,68	2,84	2,70	1,34
Räntekänslighet (%)	14,01	14,60	16,21	-

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 vatten (totalt 550 094 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar för räkenskapsåret ett underskott om -297 tkr. Resultatet påverkas i betydande utsträckning av bokföringsmässig avskrivning på föreningens byggnad om cirka 3 661 tkr. Avskrivningar är en redovisningsmässig kostnad som inte påverkar föreningens kassaflöde.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgår till cirka 3 420 tkr, vilket innebär att föreningen genererar ett betydande överskott före avskrivningar. Detta kassaflöde har under året möjliggjort amorteringar på föreningens lån samt en förstärkning av föreningens likvida medel.

Mot denna bakgrund bedömer styrelsen att föreningens ekonomi är stabil och att det redovisade underskottet inte påverkar föreningens nuvarande eller långsiktiga betalningsförmåga.

Framtida ekonomiska åtaganden kan komma att finansieras med avgiftshöjningar eller upptag av nya lån.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	317 430 000	-	-	317 430 000
Upplåtelseavgifter	200 010 000	-	-	200 010 000
Fond, yttre underhåll	1 836 108	-277 817	3 059 000	4 617 291
Balanserat resultat	-1 709 780	-483 274	-3 059 000	-5 252 054
Årets resultat	-761 091	761 091	-296 786	-296 786
Eget kapital	516 805 237	0	-296 786	516 508 451

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 193 054
Årets resultat	-296 786
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-3 059 000
Totalt	-5 548 840

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-5 548 840

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 389 093	10 144 152
Övriga rörelseintäkter	3	0	386 294
Summa rörelseintäkter		10 389 093	10 530 446
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 158 349	-3 373 664
Övriga externa kostnader	9	-455 562	-495 022
Personalkostnader	10	-154 552	-225 911
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 660 529	-3 660 060
Summa rörelsekostnader		-7 428 991	-7 754 657
RÖRELSERESULTAT		2 960 102	2 775 789
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 232	37 110
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 280 120	-3 573 990
Summa finansiella poster		-3 256 888	-3 536 880
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-296 786	-761 091
ÅRETS RESULTAT		-296 786	-761 091

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	634 941 004	638 582 404
Maskiner och inventarier	13	172 563	107 292
Summa materiella anläggningstillgångar		635 113 566	638 689 695
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		635 113 566	638 689 695
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		35 098	54 689
Övriga fordringar	14	3 103 520	3 609 537
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	197 744	192 849
Summa kortfristiga fordringar		3 336 362	3 857 075
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 515 985	7 632
Summa kassa och bank		1 515 985	7 632
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 852 347	3 864 707
SUMMA TILLGÅNGAR		639 965 914	642 554 402

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		517 440 000	517 440 000
Fond för yttre underhåll		4 617 291	1 836 108
Summa bundet eget kapital		522 057 291	519 276 108
Ansamlad förlust			
Balanserad förlust		-5 252 054	-1 709 780
Årets resultat		-296 786	-761 091
Summa ansamlad förlust		-5 548 840	-2 470 871
SUMMA EGET KAPITAL		516 508 451	516 805 237
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	83 796 992	66 460 074
Summa långfristiga skulder		83 796 992	66 460 074
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	37 559 710	57 422 000
Leverantörsskulder		242 573	101 912
Skatteskulder		196 000	176 000
Övriga kortfristiga skulder		-627	68 288
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 662 814	1 520 891
Summa kortfristiga skulder		39 660 470	59 289 091
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		639 965 914	642 554 402

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 960 102	2 775 789
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 660 529	3 660 060
	6 620 631	6 435 849
Erhållen ränta	23 232	37 110
Erlagd ränta	-3 223 847	-3 658 997
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 420 016	2 813 962
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-54 148	-46 031
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	177 396	-251 934
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 543 264	2 515 997
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-84 400	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-84 400	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 525 372	-3 150 372
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 525 372	-3 150 372
ÅRETS KASSAFLÖDE	933 492	-634 375
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 494 649	4 129 023
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 428 141	3 494 649

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Blåbärsskogen 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, kabel-tv, 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	0,83 - 20,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %
Laddboxar	6,67 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	7 849 728	7 736 040
Hysesintäkter garage	1 172 664	1 171 610
Hysesintäkter garage, moms	56 400	38 421
Hysesintäkter p-plats	182 833	216 759
Hysesintäkter p-plats, moms	1 600	0
Hysesintäkter förråd	51 770	41 803
Bredband	261 300	343 420
Intäkt parkeringsbolag, moms	2 002	0
Varmvatten, moms	550 094	375 450
Elintäkter laddstolpe moms	70 033	30 068
Övriga intäkter	0	1 300
Nycklar/lås vidarefakturerings	300	200
Övernattnings-/gästlägenhet	100 250	87 925
Dröjsmålsränta	0	271
Pantsättningsavgift	29 040	35 021
Överlåtelseavgift	30 714	37 778
Administrativ avgift	0	343
Andrahandsuthyrning	26 460	23 405
Vidarefakturerade kostnader	3 908	4 339
Öres- och kronutjämning	-3	-1
Summa	10 389 093	10 144 152

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	0	370 298
Försäkringsersättning	0	15 996
Summa	0	386 294

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	15 994	9 269
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	85 162	3 642
Städning enligt avtal	129 663	125 712
Besiktningar	3 500	4 891
Hissbesiktning	11 513	9 692
Brandskydd	12 072	23 349
Myndighetstillsyn	4 668	4 488
Gårdkostnader	83 176	10 524
Gemensamma utrymmen	15 225	0
Garage/parkering	30 937	-8 642
Snöröjning/sandning	20 909	38 243
Serviceavtal	121 793	174 843
Mattvätt/Hyrmattor	45 551	43 032
Förbrukningsmaterial	110 426	1 026
Summa	690 588	440 068

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Fastighetsförbättringar	0	25 157
Trapphus/port/entr	0	5 025
Dörrar och lås/porttele	37 007	76 426
VVS	12 408	0
Värmeanläggning/undercentral	51 395	3 541
Ventilation	8 372	2 728
Elinstallationer	8 594	14 029
Hissar	88 235	159 290
Mark/gård/utemiljö	0	644
Vattenskada	3 908	5 027
Summa	209 919	291 868

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås	0	7 094
Ventilation	0	166 905
Hiss	0	103 819
Summa	0	277 818

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	458 123	635 914
Uppvärmning	583 374	532 977
Vatten	381 949	282 050
Sophämtning/renhållning	327 086	328 107
Summa	1 750 532	1 779 048

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	146 702	155 052
Självrisk	0	24 904
Bredband	252 607	316 907
Fastighetsskatt	108 000	88 000
Summa	507 309	584 863

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	5 534	9 592
Tele- och datakommunikation	12 472	10 074
Juridiska åtgärder	8 750	0
Befarade förluster	0	25 930
Revisionsarvoden extern revisor	24 601	84 750
Fritids och trivselkostnader	9 986	5 877
Föreningskostnader	2 288	2 209
Förvaltningsarvode enl avtal	271 766	272 736
Överlåtelsekostnad	28 812	34 101
Pantsättningskostnad	26 460	34 399
Korttidsinventarier	320	6 970
Administration	4 574	8 385
Konsultkostnader	60 000	0
Summa	455 562	495 022

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	100 637	171 900
Arbetsgivaravgifter	53 915	54 011
Summa	154 552	225 911

Utfallet för styrelsearvoden är lägre än beslutat arvode (176 400 för år 2025) på grund av korrigeringar som utfördes 2023 avseende delar av arvodet för räkenskapsår 2021.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	3 280 046	3 566 246
Dröjsmålsränta	24	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	50	0
Övriga räntekostnader	0	7 744
Summa	3 280 120	3 573 990

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	662 947 986	662 947 986
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	662 947 986	662 947 986
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-24 365 582	-20 724 182
Årets avskrivning	-3 641 400	-3 641 400
Utgående ackumulerad avskrivning	-28 006 982	-24 365 582
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	634 941 004	638 582 404
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>231 888 756</i>	<i>231 888 756</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	301 800 000	298 800 000
Taxeringsvärde mark	88 000 000	111 000 000
Summa	389 800 000	409 800 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	186 596	186 596
Årets inköp	84 400	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	270 996	186 596
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-79 304	-60 644
Årets avskrivning	-19 129	-18 660
Utgående ackumulerad avskrivning	-98 433	-79 304
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	172 563	107 292

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	12 746	101 861
Momsavräkning	71 056	0
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	23 162	20 659
Övriga kortfristiga fordringar	84 400	0
Transaktionskonto	1 303 965	1 190 570
Borgo räntekonto	1 608 191	2 296 447
Summa	3 103 520	3 609 537

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	14 468	46 329
Förutbet försäkr premier	47 977	49 557
Förutbet kabel-TV	0	22 182
Förutbet bredband	49 475	42 837
Upplupna intäkter	85 824	31 944
Summa	197 744	192 849

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2029-06-01	2,71 %	36 154 840	36 154 840
Handelsbanken	2028-03-01	2,72 %	20 267 152	21 267 152
Handelsbanken	2026-03-01	2,03 %	36 059 710	36 085 082
Handelsbanken	2027-03-01	3,64 %	28 875 000	30 375 000
Summa			121 356 702	123 882 074
Varav kortfristig del			37 559 710	57 422 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 113 729 842 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	66 787	473
Uppl kostn el	51 158	62 622
Uppl kostnad Värme	96 561	78 949
Uppl kostnad Extern revisor	17 500	17 500
Uppl kostn räntor	372 033	315 760
Uppl kostnad Sophämtning	31 647	5 999
Uppl kostnad arvoden	176 400	176 691
Uppl lagstadgade soc avg	55 425	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	55 520
Förutbet hyror/avgifter	795 303	807 377
Summa	1 662 814	1 520 891

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	145 000 000	145 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

- Årsavgiften höjs med 2% från och med den första mars 2026. Detta för att möta ökade kostnader samt kunna bibehålla ett tillfredställande långsiktigt sparande. - Föreningen har ansökt om och beviljats bidrag från Naturvårdsverket för de nya elbilsladdarna. - Föreningen amorterade 1.5MSEK extra på det lån som löpte ut i mars, 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-21.

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

Solna

Maria Riedel
Styrelseledamot

Peter Lundbäck
Ordförande

Pontus Tommy Rinaldo
Styrelseledamot

Robin Bilek
Styrelseledamot

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

Kvadrat Revision
Ivan Titic
Revisor