

Årsredovisning
för
Brf Anstaltshöjden
769631-0544

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Anstaltshöjden intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 10 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Sigtuna den 10 maj 2026

Malin Önnerstedt

Styrelsen för Brf Anstaltshöjden, med säte i Sigtuna kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 21 mars 2016.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 29 april 2016.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Venngarn 1:78 i Sigtuna kommun den 13 april 2016. Den totala boytan uppgår till 1 091 kvm fördelat på 28 lägenheter. Byggnadsåret är 1950. En omfattande renovering färdigställdes 2016.

Lägenhetsfördelning:

6 st	1 rum och kök
14 st	2 rum och kök
8 st	3 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är medlem i Venngarn samfällighetsförening. Gemensamheten omfattar en vägförening.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastigheten är med nuvarande regler, avgiftsbefriad under 15 år efter värdeåret. Värdeåret är 2016. År 2032 utgår full fastighetsavgift.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 20 654 000 kr, varav byggnadsvärdet är 18 200 000 kr och markvärdet 2 454 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 1 130kr/kvm bostadsrättsyta per år.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall ske med 60 000 kr 2025 enligt underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte-och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2025-05-21 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Malin Önnestedt, ordförande Ylva Berglund Tommy Ramström Therese Johansson
-----------	---

Suppleant:	Christer Ängehov Helena Nygren
------------	-----------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisor

Ana Jimenez Perez
Jimenez Consulting AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har förekommit under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 31 (30) medlemmar. Under året har inga (1) överlåtelser skett. 5 (9) medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 496	1 398	1 366	1 218
Resultat efter finansiella poster	-3	-475	-494	24
Soliditet (%)	65,7	65,7	67,4	68,5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 130	1 045	1 014	892
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	14 630	14 662	13 181	13 315
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 630	14 662	13 181	13 315
Sparande per kvm (kr/kvm)	397	-36	-123	390
Räntekänslighet (%)	12,9	14,0	13,0	14,9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	256	338	529	220
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	82,1	81,0	79,8	79,4

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter. Visar med hur många procent årsavgifterna behöver höjas om räntan stiger med en procent.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnader för el, värme och vatten ingår i årsavgiften

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	34 114 250	387 036	-2 925 981	-475 241	31 100 064
Disposition av föregående års resultat:		60 000	-535 241	475 241	0
Årets resultat				-3 234	-3 234
Belopp vid årets utgång	34 114 250	447 036	-3 461 222	-3 234	31 096 830

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 461 222
årets förlust	-3 234
	-3 464 456

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	60 000
i ny räkning överföres	-3 524 456
	-3 464 456

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 495 985	1 397 616
Övriga rörelseintäkter	3	4 851	9 816
Summa rörelseintäkter		1 500 836	1 407 432
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-492 116	-637 693
Övriga externa kostnader	5	-66 827	-94 548
Avskrivningar		-436 479	-436 479
Summa rörelsekostnader		-995 422	-1 168 720
Rörelseresultat		505 414	238 712
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		78	925
Räntekostnader och liknande resultatposter		-508 726	-714 879
Summa finansiella poster		-508 648	-713 954
Resultat efter finansiella poster		-3 234	-475 242
Årets resultat		-3 234	-475 242

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	46 740 436	47 176 915
Summa materiella anläggningstillgångar		46 740 436	47 176 915
Summa anläggningstillgångar		46 740 436	47 176 915
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	566 589	113 746
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	22 100	22 027
Summa kortfristiga fordringar		588 689	135 773
Summa omsättningstillgångar		588 689	135 773
SUMMA TILLGÅNGAR		47 329 125	47 312 688

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

34 114 250

34 114 250

Fond för yttre underhåll

447 036

387 036

Summa bundet eget kapital

34 561 286

34 501 286

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 461 222

-2 925 981

Årets resultat

-3 234

-475 242

Summa fritt eget kapital

-3 464 456

-3 401 223

Summa eget kapital

31 096 830

31 100 063

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

6 874 755

6 874 755

Summa långfristiga skulder

6 874 755

6 874 755

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

9 087 000

9 121 000

Leverantörsskulder

25 196

25 871

Övriga skulder

-115

-115

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

245 459

191 114

Summa kortfristiga skulder

9 357 540

9 337 870

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

47 329 125

47 312 688

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-3 234

-475 242

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

436 479

436 479

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

433 245

-38 763

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-151

-9 096

Förändring av kortfristiga skulder

53 671

-708 361

Kassaflöde från den löpande verksamheten

486 765

-756 220

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-879 519

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

-879 519

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut

-34 000

1 615 434

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-34 000

1 615 434

Årets kassaflöde

452 765

-20 305

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

106 905

127 210

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

559 670

106 905

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
-----------	--------

Not 2 Nettoomsättning

I årsavgifterna ingår el, värme och vatten.

	2025	2024
Årsavgifter	1 232 784	1 140 224
Samfällighetsavgift	165 201	165 693
P-plats och garage	98 000	91 700
	1 495 985	1 397 617

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga rörelseintäkter	351	816
Avgift andrahandsupplåtelse	4 500	9 000
	4 851	9 816

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Städkostnader	60 371	60 000
Snöröjning/sandning	0	1 500
Gemensamhetsanläggning	69 740	78 419
Reparationer	10 265	51 502
Fastighetsel	195 714	158 123
Uppvärmning	0	128 924
Vatten och avlopp	83 346	81 748
Avfallshantering	42 559	51 504
Försäkringskostnader	29 082	25 972
Förbrukningsmaterial	1 038	0
	492 115	637 692

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Porto	0	244
Revisionsarvode	6 250	6 250
Ekonomisk förvaltning	48 583	44 843
Bankkostnader	540	225
Underhållsplan	11 214	10 856
Övriga poster	240	8 015
Inteckningskostnader	0	24 115
	66 827	94 548

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 395 579	48 875 060
Inköp	0	1 520 519
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 395 579	50 395 579
Ingående avskrivningar	-3 218 664	-2 782 185
Årets avskrivningar	-436 479	-436 479
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 655 143	-3 218 664
Utgående redovisat värde	46 740 436	47 176 915

Not 7 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	6 919	6 841
Klientkonto hos förvaltare	559 670	106 905
	566 589	113 746

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Ekonomisk förvaltning	11 180	11 078
Fastighetsförsäkring	9 100	8 609
Wenngram fastighetsförädling	0	2 340
Nordic Green Energy	1 820	0
	22 100	22 027

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank, 2857469502	2,572	2026-02-28	7 446 500	7 446 500
Swedbank, 2857469510	3,49	2027-06-23	6 874 755	6 874 755
Swedbank, 2855718412	2,608	2026-01-28	1 640 500	1 674 500
			15 961 755	15 995 755
Kortfristig del av långfristig skuld			9 087 000	9 121 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld specificeras nedan:

Lån som förfaller inom ett år: 9 087 000 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	67 149	74 561
Revision	5 600	5 600
Fastighetsel	22 663	21 892
Vatten- och avlopp	17 683	0
Förutbetalda avgifter och hyror	113 044	67 061
Samfällighet	18 332	22 000
Ekonomisk förvakltning	988	0
	245 459	191 114

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	14 893 000	14 893 000
	14 893 000	14 893 000

Årsredovisningen fastställdes 2026-04-24

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Malin Önnerstedt
Ordförande

Ylva Berglund

Tommy Ramström

Therese Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats

Ana Jimerez Perez
Revisor
Jimenez Consulting AB

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Anstaltshöjden.pdf

Kvittensen skapad: 2026-05-10 08:12:51

Dokumentet är undertecknat av:

 ANA JIMENEZ PEREZ (19730311XXXX) Revisor	2026-05-10 08:12:51
 Malin Kristina Önnestedt (19760727XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-07 17:05:26
 Tommy Karl Jimmy Ramström (19850612XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-09 19:55:31
 THERESE JOHANSSON (19720324XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-07 17:48:22
 Ylva Caroline Berglund (19820331XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-07 17:04:55



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Anstaltshöjden.pdf (221726 byte)

84DC53661B29F3777D9E89453EFA035195439936B905E83FC2306865692C4CB27067E065514AE08702C1
E61D5429E07F4C9F37759A2C1ECB54E317AE7D8255BB

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

