

Brf Lillsjönäs 2228



FASTIGHETSÄGARNAS  
SERVICE

# Årsredovisning 2025

Årsredovisning för  
**Brf Lillsjönäs 2228**  
769615-8364

Räkenskapsåret  
2025-01-01 - 2025-12-31

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Underskrifter	17

Styrelsen för Brf Lillsjönäs 2228 (769615-8364) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-01-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-01-31 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-05. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Östan 4 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Barrstigen 22-28 / Lövåsvägen 40.

Östan 4 byggdes år 1957.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2035-09-29.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
54	Lägenheter, bostadsrätt	3 788
2	Lägenheter, hyresrätt	145
3	Lokaler, hyresrätt	291
10	Antal p-platser	
10	Antal garage	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-05-18. På stämman deltog 29 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Mattsson Fredrik	Ordförande
Danielsson Anders	Ledamot
Naskova Jadranka	Ledamot
Tham Henrik	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Danielsson Anders, Mattsson Fredrik, Naskova Jadranka och Tham Henrik.

Föreningens firma tecknas av Danielsson Anders, Mattsson Fredrik och Naskova Jadranka.

## Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Vid stämman avgick ledamoten Lars Brunius och ersattes av Jadranka Naskova, hon ersattes av Henrik Tham som valdes in som suppleant.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Häll Joakim.

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2025	Renovering av källaringångsdörr(Lövåsvägen)
2025	Renovering och målning av fasadsockel mot garaget
2025	Konfigurering av värmesystem/integrering av fjärrvärme till bergvärmeanläggningen
2024	Renovering av ytskikt hiss
2024	Uppgradering av belysning i garage
2024	Renovering av garageportar
2024	Asfaltering och kantsten på garageinfart
2024	Renovering av dörrpartier samt nya sparkplåtar i koppar
2024	Målning av källarutrymmen, höghuset samt installation av fyra nya källarförråd
2023-2024	Konvertering av lokal till lägenhet (egen projektledning)
2023	Utbyte av maskinparken i tvättstugan
2023	Omläggning av marksten kring uteplats
2023	Ommålning golv och väggar i källargång samt ommålning av entrégången vid Lövåsvägen
2022	Installation av laddstationer (garage och uteplatser)
2022	Staket vid uteplats utbytt
2022	Uppgradering av belysning cykelrum
2021	Uppgradering av belysningar vindar & källare
2020-2021	Konvertering av lokal till lägenhet
2019	Relining av avloppsstammar i bottenplattan
2017	Bergvärmeinstallation
2017	Fiberinstallation
2017	Avloppsstammar delvis utbytta i garage
2013-2014	Konvertering av kontorslokaler till 8 lägenheter.
2012	Stambyte
2010	Bastu med relaxavdelning.
2009-2010	Uteplats med grill.
2009	Tvättstuga med utbyte av maskiner.

## Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2026	Målning av balkonger (tak) mot innergården

## Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2025-01-01 med 7,5 procent. Avsikten var att avgiften skulle höjas med totalt 15% i två steg under 2025. Den andra höjningen genomfördes dock aldrig. Den kommer att genomföras under 2026 med 7,5% från och med kvartal 3. Ytterligare höjningar är inte planerade.

Ingen avgiftshöjning är planerad under nästa år. Styrelsen följer utvecklingen och bedömer löpande behovet av avgiftshöjningar. Möjligen behövs en ytterligare justering av avgifterna för att hamna i balans med driftkostnaderna. Ingen avgiftshöjning är dock beslutad.

## Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 54 st. Under året har 6 tillkommit samt 6 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 54 st.

## Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Teknisk förvaltning	Cityförvaltning AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

De taxebundna driftkostnaderna för el, vatten, avlopp och sophämtning har fortsatt att öka och styrelsens bedömning är att de blir kvar på de nya högre nivåerna. Även om föreningen har en stark finansiell ställning och god likviditet, bör vi även ha ekonomisk balans i den löpande verksamheten. Styrelsen följer utvecklingen och bedömer löpande behovet av avgiftshöjningar. Möjligen behövs en ytterligare justering av avgifterna för att hamna i balans med driftkostnaderna. Ingen avgiftshöjning är dock beslutad.

Sedan bergvärmens installerades har fjärrvärmens funnits tillgänglig som reserv och har kunnat hjälpa till med uppvärmningen vid kallt vinterväder. Fjärrvärmes utformning medför dock att det blir väldigt dyrt att använda fjärrvärmens som spetsvärme under enstaka kalla vinterdygn.

Vi har därför byggt om i pannrummet och så att tappvarmvattnet alltid värms av fjärrvärmens och bergvärmens bara går till husets uppvärmning. Nu får vi mer effekt tillgänglig för att värma huset och

hoppas därmed kunna undvika att använda fjärrvärmen som spetsvärme. Genom att undvika att använda fjärrvärmen som spetsvärme kommer vi spara mycket pengar och vinsten är också stor om man till miljöeffekterna. Större delen av fjärrvärmen produceras på ett miljövänligt sätt, men vid kallt väder startas även fossiloljeeldade värmepannor.

Under året har endast mindre arbeten genomförts - renovering av dörren till Akvarielagret, renovering och målning av fasadsockel mot garaget.

I början av året gick en kompressor för bergvärmen sönder vilket innebar en hög kostnad.

I maj hölls den välbesökta, årliga, vårstädningen som avslutades med korvgrillning.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

Föreningen har ett lån som kvarstår på 4 miljoner, denna kommer amorteras av i februari 2026, då blir förening skuldfri.

### **Uppllysning vid förlust**

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande. Föreningen har under räkenskapsåret gått över till K3 regelverk vilket under 2026 kommer vara obligatoriskt för bostadsrättsföreningar, detta har medfört att avskrivningarna har ökat. Föreningen har under året amorterat 4 miljoner och kommer 2026 att betala av resterande del av skulden.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	2 576	2 441	2 509	2 499
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 060	-1 106	-1 105	-742
Soliditet (%)	95	91	91	88
Årsavgifter kr/kvm	476	440	444	434
Skuldsättning kr/kvm totalyta	947	1 894	1 738	2 237
Skuldsättning kr/kvm brf yta	1 056	2 123	2 141	2 757
Räntekänslighet (%)	2	5	5	6
Energikostnad kr/kvm	199	222	215	168
Sparande per kvm	99	-42	60	62
Årsavgifternas andel i (%) av totala rörelseintäkter	69	68	63	65

### Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

#### Nettoomsättning

Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret

#### Resultat efter finansiella poster

Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret

#### Soliditet

Totalt eget kapital / totala tillgångar

#### Årsavgift kr/kvm

Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta

#### Skuldsättning kr/kvm totalyta

Totala räntebärande skulder per kvm total yta

#### Skuldsättning kr/kvm brf yta

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

#### Räntekänslighet

En procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

#### Energikostnad kr/kvm

Föreningens kostnader för vatten, värme och el per kvm total yta

#### Sparande per kvm

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter

#### Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

## Förändring eget kapital

	Medlems -Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	72 477 700	20 298 071	1 834 111	-8 833 556	-1 106 333	84 669 993
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			245 586	-245 586		
Balanseras i ny räkning				-1 106 333	1 106 333	
Upplåtelse av						
Årets resultat					-1 060 199	-1 060 199
Belopp vid årets utgång	<u>72 477 700</u>	<u>20 298 071</u>	<u>2 079 697</u>	<u>-10 185 475</u>	<u>-1 060 199</u>	<u>83 609 794</u>

## Resultatdisposition

*Belopp i kr*

### Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-10 185 475
Årets resultat	<u>-1 060 199</u>
<b>Totalt</b>	<b>-11 245 674</b>
Avsättning till yttre fond	362 000
Uttag ur yttre fond	-212 314
Balanseras i ny räkning	<u>-11 395 360</u>
<b>Summa</b>	<b>-11 245 674</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Nettoomsättning	2	2 575 530	2 441 231
Övriga rörelseintäkter	3	25 003	1 440
		<u>2 600 533</u>	<u>2 442 671</u>
<b><i>Rörelsekostnader</i></b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 239 168	-2 525 812
Övriga externa kostnader	5	-84 092	-201 188
Personalkostnader och arvoden	6	-150 606	-150 480
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 265 507	-813 543
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-1 138 840</u>	<u>-1 248 352</u>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		130 769	239 026
Räntekostnader och liknande resultatposter		-52 128	-97 007
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-1 060 199</u>	<u>-1 106 333</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-1 060 199</u>	<u>-1 106 333</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-1 060 199</u>	<u>-1 106 333</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	79 306 514	79 061 857
Inventarier, maskiner och installationer	8	130 269	148 881
Pågående nyanläggningar	9	-	1 506 685
		<u>79 436 783</u>	<u>80 717 423</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>79 436 783</u>	<u>80 717 423</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 420	3 333
Övriga fordringar	10	1 128 520	1 396 842
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	98 250	29 812
		<u>1 229 190</u>	<u>1 429 987</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	7 400 000	8 000 000
		<u>7 400 000</u>	<u>8 000 000</u>
<i>Kassa och bank</i>	13	102 645	3 401 455
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>8 731 835</u>	<u>12 831 442</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>88 168 618</u>	<u>93 548 865</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		72 477 700	72 477 700
Upplåtelseavgifter		20 298 071	20 298 071
Fond för yttre underhåll		2 079 697	1 834 111
		<u>94 855 468</u>	<u>94 609 882</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-10 185 475	-8 833 556
Årets resultat		-1 060 199	-1 106 333
		<u>-11 245 674</u>	<u>-9 939 889</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>83 609 794</u>	<u>84 669 993</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	-	4 000 000
		<u>-</u>	<u>4 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	4 000 000	4 000 000
Skuld till beställare		-	53 871
Leverantörsskulder		76 282	267 514
Övriga kortfristiga skulder	15	-	9 970
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	482 542	547 517
		<u>4 558 824</u>	<u>4 878 872</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>88 168 618</u>	<u>93 548 865</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-1 138 840	-1 248 351
Avskrivningar	1 265 507	813 543
Erlagd ränta, ränteintäkter	78 641	142 018
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>205 308</b>	<b>-292 790</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-87 436	63 212
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar		-1 433
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		-27 121
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-320 048	310 639
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-202 176</b>	<b>52 507</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i fastigheten	15 134	-
Utökning av pågående arbete	-	-1 190 278
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>15 134</b>	<b>-1 190 278</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Försäljning/upplåtelse av hyresrätt	-	2 880 000
Ökning(+)/minskning(-) av skuld till kreditinstitut	-4 000 000	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-4 000 000</b>	<b>2 880 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-4 187 042</b>	<b>1 742 229</b>
Likvida medel vid årets början	12 789 664	11 047 435
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>8 602 622</b>	<b>12 789 664</b>

\*I likvida medel ingår avräkningskonto hos förvaltare

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### *Allmänna redovisningsprinciper*

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Föreningen har bytt regelverk från K2 till K3 under 2025 vilket främst har påverkat avskrivningen av materiella anläggningstillgångar. Jämförelsetalen för föregående år har inte räknats om och saknar därför jämförbarhet med innevarande år.

#### *Värderingsprinciper*

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### *Redovisning av intäkter*

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### *Skatt*

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

#### *Anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

#### *Avskrivningar*

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter 15-120 år

Avskrivningstid på markanläggningar 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier 5 år

Värmepumpsanläggning 20 år

#### *Övriga tillgångar och skulder*

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

***Fond för yttre underhåll***

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 804 482	1 656 107
Hyror	746 380	753 691
Övriga hyresintäkter	6 500	9 702
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	18 168	21 731
<b>Summa</b>	<b>2 575 530</b>	<b>2 441 231</b>

\* I årsavgiften ingår värme, vatten och basutbud TV.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Erhållna bidrag/statliga bidrag	20 160	-
Övriga intäkter	4 843	1 440
<b>Summa</b>	<b>25 003</b>	<b>1 440</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighets-/trädgårdskötsel och lokalvård	252 611	240 674
Tillsyn, besiktning och kontroller	50 982	36 676
Snö- och halkbekämpning	32 834	45 416
Löpande underhåll/reparationer	266 136	443 705
Planerat underhåll	212 314	116 414
El	535 320	596 502
Uppvärmning	54 939	117 269
Vatten	251 136	222 735
Sophämtning	79 814	163 905
Fastighetsförsäkring	63 970	59 890
Avgäld	-	632
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	124 240	124 250
Kabel-tv/Bredband/IT	145 883	216 921
Förvaltningsavtal	164 399	140 823
Övriga driftskostnader	4 590	-
<b>Summa</b>	<b>2 239 168</b>	<b>2 525 812</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förbrukningsinventarier och varuinköp	7 675	16 288
Revisionsarvode	25 250	23 317
Konsultkostnader	4 370	98 703
Medlemsavgifter	5 704	5 681
Telefon/data och administration	17 529	8 261
Annonser/Reklam	-	5 095
Juridiska åtgärder	-	12 656
Kundförluster	1 900	-
Övriga förvaltningskostnader	21 664	31 187
<b>Summa</b>	<b>84 092</b>	<b>201 188</b>

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvoden	114 599	114 503
Sociala avgifter	36 007	35 977
<b>Summa</b>	<b>150 606</b>	<b>150 480</b>

Brf Lillsjönäs 2228 har inte haft några anställda under året.

## Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
Vid årets början		
-Byggnad	60 914 596	47 601 339
-Ombyggnad	-	13 313 257
-Mark	28 433 866	28 433 866
-Anskaffat under året	1 491 552	-
	90 840 014	89 348 462
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-10 286 605	-9 491 674
-Årets avskrivning enligt plan	-1 246 895	-794 931
	-11 533 500	-10 286 605
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>79 306 514</b>	<b>79 061 857</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	54 981 000	51 115 000
Mark	57 961 000	69 345 000
	112 942 000	120 460 000
Bostäder	110 000 000	117 000 000
Lokaler	2 942 000	3 460 000
	112 942 000	120 460 000

## Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	452 303	452 303
	452 303	452 303
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
-Vid årets början	-303 422	-284 810
-Årets avskrivning	-18 612	-18 612
	-322 034	-303 422
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>130 269</b>	<b>148 881</b>

## Not 9 Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 506 685	1 506 685
Kreditfaktura	-15 133	-
Omklassificeringar till ombyggnad	-1 491 552	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>1 506 685</b>

## Not 10 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avräkningskonto förvaltare	1 099 977	1 388 209
Övriga fordringar	28 543	8 633
<b>Summa</b>	<b>1 128 520</b>	<b>1 396 842</b>

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förubetalda kostnader	98 250	29 812
<b>Summa</b>	<b>98 250</b>	<b>29 812</b>

## Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

	2025-12-31	2024-12-31
Fast ränteplacering Nordea	7 400 000	8 000 000
	7 400 000	8 000 000

## Not 13 Checkräkningskredit

	2025-12-31	2024-12-31
Sparkonto	102 645	3 401 455
<b>Summa</b>	<b>102 645</b>	<b>3 401 455</b>
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna (redovisas som övrig fordran)	1 099 977	1 388 209

### Not 14 Skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering /slutbetalning</i>	<i>Ränta 31/12</i>	<i>2025-12-31</i>
Nordea	2026-02-18	1,16%	<u>4 000 000</u>
			<b>4 000 000</b>
Varav Kortfristig del, planerad amortering			<u>4 000 000</u>
			<b>4 000 000</b>

Föreningen har under året amorterat 4 000 000 kr och den totala skulden beräknas amorteras i sin helhet under 2026.

### Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Moms	-	<u>9 970</u>
<b>Summa</b>	-	<b>9 970</b>

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Förskottsbetalda hyror och avgifter	193 500	190 848
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	283 500	348 180
Upplupna räntekostnader	<u>5 542</u>	<u>8 489</u>
<b>Summa</b>	<b>482 542</b>	<b>547 517</b>

### Övriga noter

#### Not 17 Ställda säkerheter

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar som säkerhet	<u>27 800 000</u>	<u>27 800 000</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>27 800 000</b>	<b>27 800 000</b>

## Underskrifter

Årsredovisningen fastställdes den 2026-03-10 och har undertecknats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Fredrik Mattsson  
Ordförande

Anders Danielsson  
Ledamot

Jadranka Naskova  
Ledamot

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

Joakim Häll  
Av föreningen vald revisor  
Kungsbron Borevision AB

# Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

## Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

## Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.

## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

## Noter – tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

## Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

## Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## JADRANKA NASKOVA

### Styrelseledamot

Serienummer: 554aaef15b7695[...]11843d223f56b

IP: 213.89.xxx.xxx

2026-03-12 19:38:30 UTC



## ANDERS DANIELSSON

### Styrelseledamot

Serienummer: 693fdbf6627d5b[...]da1c4fd1f752a

IP: 213.89.xxx.xxx

2026-03-15 18:16:29 UTC



## FREDRIK MATTSSON

### Ordförande

Serienummer: e1fbd9dac63d30[...]af9b926de7f54

IP: 147.186.xxx.xxx

2026-03-16 12:33:17 UTC



## Joakim Rickard Häll

### Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 213.88.xxx.xxx

2026-03-16 13:01:28 UTC



Penneo dokumentnyckel: MS005-ZDMPPH-PZDEA-MPU08-Q5WHM-3B/JC

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.