

Bostadsrättsföreningen Markan i Järvastaden

Org.nr: 769614-3143

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Noter	15
Underskrifter	20



ORDLISTA

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, d.v.s fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år. Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma

Föreningens högsta beslutande organ.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Markan i Järvastaden, 769614-3143, med säte i Solna Kommun, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31 . Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har som ändamål att framja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende till nyttjande för medlemmarna utan begränsning i tid. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-04-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-04-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-12 hos Bolagsverket.

Föreningen äger fastigheten Mobiliseringen 2 i Solna Kommun med därpå uppförda byggnader med 84 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförd 2009. Fastighetens adresser är Fridensborgsvägen 40-56.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Avtal	Leverantör
Teknisk administrativ Förvaltning	Renew Service AB
Fastighetsskötsel	Renew Service AB
Ekonomisk Förvaltning	Renew Service AB
EL leverans	Vattenfall
Uppvärmning	Norrenergi
Vatten och avlopp	Solna Vatten
Sophämtning	SUEZ
Bredband och TV	Ownit
Laddplatser	Miljöbelysning
Portstädning	Renew Service AB
Skadedjursbekämpning	Nomor
Hiss serviceavtal	Norra Hiss
Vinterunderhåll	Habitek utemiljö

Fastighetsdata

Föreningens innehav fördelas enligt följande:

Kategori	Antal	Total yta (m ²)
Bostäder Bostadsrätt	84	5 961
Lokal	1	60
Garage (varav 27 laddplatser och 2 mcplatser)	70	1600
Parkeringsplatser utomhus	41	
Totalt:	196	7621

Lägenhetsfördelning

2 rum och kök	34 st
3 rum och kök	19 st
4 rum och kök	21 st

Lokaler

	Yta (m ²)	Kontraktslängd
Gottig	60	2026-03-01

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen ingår även i två gemensamhetsanläggningar

- Bostadsgatan utanför 40-44 tillsammans med tre kringliggande fastigheter
- Gården och bostadsgatan utanför 54-56 tillsammans med Brf Luckan i Järvastaden

Organisation

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Michael Gunnarsson
Kassör	Tina Bergström
Sekreterare	Martin Stigsson
Ledamot	Alexander Canizares Dahlström
Ledamot	Nina Nazarenko
Ledamot	Raman Devgun
Suppleant	Richard Jalakas
Suppleant	Said Mohamed
Suppleant	Andreas Johnny Rocksjö

Vald till stämman

år 2026
år 2026
år 2026
år 2027
år 2026
år 2027
år 2026
år 2026
år 2026

Firmateckning

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

Valberedning

Valberedningen har bestått av Niklas Eriksson och Dimitri Mamanov.

Revisorer

Auktoriserad revisor	Niklas Bromér
	Azets Revision & Rådgivning AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Senaste ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. 13 röstberättigade medlemmar deltog, med totalt 16 närvarande.

Revisor

Under 2025 avyttrade KPMG AB de delar av sin verksamhet bland annat innefattar revision av bostadsrättsföreningar till Azets. Den revisor vi haft på KPMG AB, Niklas Bromér, följde med över till den nya byrån. Brf Markan i Järvastaden valde att fortsätta samarbetet med Niklas. Nuvarande revisor är alltså Niklas Bromér, auktoriserad revisor på Azets.

Styrelsemöten

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden, varav ett var konstituerande, samt flertalet arbetsmöten och direktkontakter i den löpande förvaltningen.

Upplåtelser och överlåtelser

Under året har 8 stycken överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift 2,5 procent av gällande prisbasbelopp. Pantnoteringsavgift debiteras pantsättaren med 1 procent av gällande prisbasbelopp. Andrahandsuthyrning debiteras med 10 procent av gällande prisbasbelopp och år.

Medlemmar

Medlemmarnas antal i föreningen uppgick vid årets början till 141 medlemmar. Antalet medlemmar vid årets slut var 139.

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 14

Avgifter och hyror

Årsavgifter för bostadsrättslägenheterna höjdes med 5%, från den 1 januari 2025.

Pågående andrahandsuthyrningar

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 0 st).

Medlemsaktiviteter

De traditionella städdagarna har tillsammans med Brf Luckan genomförts, en vår- och en höststädning. Dagarna avslutas med korvgrillning och kaffe.

Styrelsens ord

Styrelsen vill härmed sammanfatta det gångna verksamhetsåret och ge en övergripande bild av det arbete som har bedrivits för att säkerställa föreningens långsiktiga stabilitet och utveckling. Under året har vi haft stort fokus på att upprätthålla en god och strukturerad förvaltning, med tydliga prioriteringar kring ekonomi, drift och boendemiljö.

Ekonomisk planering

En central del av årets arbete har varit att säkerställa en hållbar ekonomisk planering. Styrelsen har kontinuerligt följt upp föreningens likviditet, kommande underhållsåtaganden och påverkan från omvärldens ränteläge. Detta har gett oss möjlighet att fatta välgrundade beslut som värnar om både nuvarande och framtida medlemmars boendekostnader. Vi har även sett över rutiner för budgetarbete, uppföljning och kommunikation för att ytterligare stärka transparensen gentemot våra medlemmar.

Tekniska planering

Vidare har vi under året arbetat med frågor kopplade till trivsel, trygghet och teknisk förvaltning. Genom löpande underhållsinsatser och förbättrade rutiner har vi fortsatt att värna om fastighetens skick och långsiktiga värde. Styrelsen har även prioriterat att förbättra informationsflödet till medlemmarna, bland annat genom tydligare utskick, moderniserade arbetssätt och uppdaterade administrativa processer.

Styrelsearbetet

Året har, likt tidigare, inneburit både möjligheter och utmaningar. Arbetet i styrelsen bygger på engagemang, ansvarstagande och viljan att skapa goda förutsättningar för föreningens utveckling.

Vi vill även rikta ett tack till alla medlemmar för visat förtroende och för den dialog som förts under året — den är en grundsten i en fungerande och stabil förening.

Styrelsen fortsätter med oförändrat fokus att arbeta för en trygg, välskött och långsiktigt hållbar bostadsrättsförening.

Brf Markan styrelse

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig 50 år framåt och som revideras årligen för att säkerställa fastighetens hållbarhet tekniskt.

Under året har följande större underhåll genomförts eller påbörjats i föreningen:

År Åtgärd

- 2025 Installation av nytt system för elavläsning i föreningens lägenheter och lokaler.
- 2025 Uppgraderat system för administrativ hantering av in/ut- passage i vårt elektroniska låssystem (portar).
- 2025 Installation av skyltar för brandsäkerhet/utrymning.
- 2025 Utökad besiktning av hissar och utbyte av delar där behov funnits.

Historiskt genomfört underhåll

År Åtgärd

- 2024 Installation av laddboxar samt lastbalansering av elen för nödstopp
- 2024 Byte till LED i garage och förråd
- 2023 Slipning och oljning av entréportar
- 2023 Byte och målning av staket i innergård
- 2023 Energideklaration
- 2023 OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)
- 2023 Byte av fläktar på taket
- 2023 Byte av resterande ljuskällor (exklusive hissar) till LED
- 2022 Byte av fläktar på taket och isolering
- 2022 Utökad med 15 laddplatser i garaget
- 2021 Byte av elarmaturer i trappuppgångar till LED-belysning
- 2020 Komplettering belysning i innergård
- 2020 Ommålning av möbler
- 2020 Förbättringar på lekplats

Framtida utveckling

Allmänt

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifter ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet.

Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten visar på ett resultat om - 738 tkr. Den störst påverkande faktorn till det negativa resultatet är fastighetens avskrivningar, för övrigt har föreningen en väl balanserad kassaflöde.

Avgifter och hyror

För 2026 höjs avgifterna med 5%.

Framtida planerade underhåll

De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar.

Det är planen utifrån de förutsättningar som finns inom ramen av underhållsplanen - med förbehållet att prioritetsordningar kan komma att ändras på grund av oförutsedda faktorer.

År	Åtgärd
2026	Underhåll entréportar (slipning och ny trälack)
2026	Installation av fjärrstyrd öppning garageport
2026	Byte av elektroniskt låssystem
2028	Målning av väggar och tak i källare
2028	Takarbeten
2029	OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	5 959	6 163	5 297	5 258
Årets resultat	- 1 026	- 691	- 1 302	- 1 071
Skuldsättning kr/kvm total yta	6 063	6 205	6 347	6 487
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	7 752	7 933	8 114	8 296
Räntekostnad kr/kvm upplåten med bostadsrätt	172	150	98	56
Snittränta, %	2.5	2	1.5	0.9
Räntekänslighet	10.1	11.0	9.0	9.0
Soliditet, %	80	80	79	79
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	771	720	606	579
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	76	68	64	61
Energikostnad kr/kvm	262	224	209	260
Sparande kr/kvm	171	186	159	134

NYCKELTALSDEFINITIONER

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktjusteringar.

Årets resultat

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Fastighetslån (Bostadsyta)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsarean (BOA).

Räntekostnad (Bostadsyta)

Nyckeltalet visar i kr per kvadratmeteryta bostadsrätt räntekostnad för föreningens lån. Här går det att avläsa räntesatsernas påverkan på räntekostnaderna.

Räntekänslighet (Bostadsyta)

Indikerar med hur många procent intäkterna bör justeras med (på sikt) om låneräntorna höjs med 1 %.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutningen. Är siffran närmare 100 äger föreningen en stor del av fastigheten själv. Är den bara 10 är 90 procent lån vilket innebär att avgifterna antagligen går upp om räntorna höjs. Allt över 50 är bra.

Årsavgift procentuell andel av intäkter (BRF-yta)

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna visar hur stor del av föreningens totala intäkter som består av årsavgifter.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt (BRF-yta)

Årsavgifterna divideras med ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen. Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt beräknas enligt följande. Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning (IMD) / yta upplåten med bostadsrätt

Sparande (Totalyta)

Nyckeltalet sparande indikerar i kr vad som blivit över för kommande framtida underhåll under verksamhetsåret.

Energikostnad kr/kvm (Totalyta)

Nyckeltalet energikostnad per kvm inkluderar kostnader för uppvärmning, el och vatten.

Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften med 5% 2026-01-01. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	202 360 000	3 472 319	- 12 094 963	- 691 333
Disposition enligt föreningsstämma			-691 333	691 333
Avsättning till underhållsfond		524 000		
Ianspråktagande av underhållsfond		-95 250		
Balanseras i ny räkning			- 428 750	
Årets resultat				- 1 025 837
Vid årets slut	202 360 000	3 901 069	- 13 215 046	- 1 025 837

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 13 215 046
Årets resultat före fondförändring	- 1 025 837
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 777 000
Ianspråktagande av underhållsfond	300 753
Summa över/underskott	- 14 717 130

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 14 717 130
Totalt	- 14 717 130

Styrelsens kommentar

Styrelsen föreslår att årets resultat disponeras enligt styrelsens förslag i årsredovisningen, med avsättning till och ianspråktagande av yttre underhållsfond i enlighet med stadgar och genomfört underhåll. Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Yttre underhållsfond

Den yttre underhållsfonden är en bokföringsmässig reserv för framtida större underhåll av fastigheten, såsom tak, fasad eller stammar, och byggs upp genom årliga avsättningar enligt stadgar och underhållsplan. Fonden är inte ett separat bankkonto utan visar hur stor del av föreningens eget kapital som är avsatt för framtida underhåll.

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	5 959 331	6 162 980
Övriga rörelseintäkter	3	95 244	138 803

Summa rörelseintäkter**6 054 575****6 301 783****RÖRELSEKOSTNADER**

Driftskostnader	4	-3 078 954	-3 101 640
Planerat underhåll	5	-300 753	-95 250
Fastighetsskatt		-214 176	-224 420
Övriga externa kostnader	6	-291 880	-278 702
Styrelsearvoden	7	-154 197	-150 607
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-2 027 416	-2 012 834

Summa rörelsekostnader**-6 067 376****-5 863 453****RÖRELSERESULTAT****-12 801****438 330****FINANSIELLA POSTER**

Ränteintäkter		9 766	15 962
Räntekostnader	9	-1 022 802	-1 145 625

Summa finansiella poster**-1 013 036****-1 129 663****RESULTAT FÖRE SKATT****-1 025 837****-691 333****ÅRETS RESULTAT****-1 025 837****-691 333**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	238 311 453	239 974 073
Pågående nyanläggningar	11	0	248 993
Summa materiella anläggningstillgångar		238 311 453	240 223 066
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		238 311 453	240 223 066
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		83 991	47 210
Övriga fordringar		15 181	22 238
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	109 107	116 441
Summa kortfristiga fordringar		208 279	185 889
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	1 577 759	2 012 057
Summa kassa och bank		1 577 759	2 012 057
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 786 038	2 197 946
SUMMA TILLGÅNGAR		240 097 491	242 421 012

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		202 360 000	202 360 000
Underhållsfond		3 901 069	3 472 319
Summa bundet eget kapital		206 261 069	205 832 319
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 215 046	-12 094 963
Årets resultat		-1 025 837	-691 333
Summa fritt eget kapital		-14 240 883	-12 786 296
SUMMA EGET KAPITAL		192 020 186	193 046 023
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	14, 15	10 000 000	21 450 000
Summa långfristiga skulder		10 000 000	21 450 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		10 000 000	21 450 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14, 15	36 210 000	25 840 000
Leverantörsskulder		163 777	528 566
Skatteskulder		438 596	445 396
Övriga skulder	16	118 237	227 462
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 146 695	883 565
Summa kortfristiga skulder		38 077 305	27 924 989
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		38 077 305	27 924 989
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		240 097 491	242 421 012

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-12 801	438 330
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 027 416	2 012 834
Summa	2 014 615	2 451 164
Erhållen ränta	9 766	15 962
Erlagd ränta	-1 022 802	-1 145 625
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 001 579	1 321 501
Förändringar av rörelsekapital		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-22 397	241 861
Minskning av rörelseskulder	-217 685	-85 274
Kassaflöde från den löpande verksamheten	761 497	1 478 088
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Installation laddboxar	0	-248 993
Myndighetsbidrag laddboxar	93 785	0
Installation IMD el-mätare	-209 580	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-115 795	-248 993
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av fastighetslån	-1 080 000	-1 080 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 080 000	-1 080 000
Årets kassaflöde	-434 298	149 095
Likvida medel vid årets början	2 012 057	1 862 962
Likvida medel vid årets slut	1 577 759	2 012 057

Kommentar till kassaflödesanalysen

Kassaflödesanalysen visar hur föreningens likvida medel har förändrats under året och ger en kompletterande bild till resultat- och balansräkningen. Det löpande kassaflödet från den operativa verksamheten är stabilt och täcker föreningens löpande driftkostnader, vilket visar att den dagliga verksamheten är ekonomiskt hållbar.

Årets kassaflöde har påverkats av genomförda investeringar och underhållsåtgärder i fastigheten, vilka är i linje med föreningens långsiktiga underhållsplan. Dessa åtgärder innebär tillfälliga utflöden av likvida medel men stärker fastighetens värde och funktion över tid.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten speglar föreningens amorteringar och eventuella förändringar i lånestrukturen. Styrelsen bedömer att föreningens likviditet är tillfredsställande och att det finns god förmåga att möta framtida betalningsåtaganden.

Sammantaget visar kassaflödesanalysen att föreningen har en god kontroll över sina betalningsströmmar och en ekonomi som möjliggör både löpande drift och planerade investeringar.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 samt BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsprinciper.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 100 år från färdigställandetiden.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Lägsta avsättningen regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de avses att förlängas.

Skatter och avgifter

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 724 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	2009-2109
Installation Laddboxar	2019-2050
Installation Armaturer på fasad	2021-2025
Installation av IMD el-mätare i lägenheter	2025-2050

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 478 682	4 293 771
Hyror lokaler	116 267	116 622
Hysesintäkter garage	750 987	796 154
Hysesintäkter p-platser	213 523	197 052
Kabel-TV	281 092	279 720
Debiterade elkostnader	118 780	479 663
Totalt nettoomsättning	5 959 331	6 162 980

Kommentar till Debiterade elkostnader

lkjtöigtjööe

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Vidarefakturerade kostnader	40 884	81 554
Övriga intäkter	54 360	57 250
Totalt övriga rörelseintäkter	95 244	138 803

Not 4. Driftskostnader

	2025	2024
Uppvärmning	936 817	913 225
Vatten och avlopp	273 930	212 894
Sophämtning	182 059	175 231
Fastighetsskötsel	80 355	78 208
Fastighetsstäd	89 993	87 594
Bredband/kabel-TV	347 761	344 142
Fastighetsförsäkring	110 873	106 603
Reparationer	93 156	323 234
Reparation vattenskada	4 500	6 600
Fastighetsel	785 932	583 636
Övrig funktionell anläggningsservice	65 575	107 624
Brandskydd	22 551	21 663
Snöröjning/sandning	85 453	140 985
Totalt driftskostnader	3 078 954	3 101 640

Not 5. Planerat underhåll

	2025	2024
Underhåll gemensamma utrymmen	146 635	0
Underhåll installationer	139 118	95 250
Underhåll garage och p-platser	15 000	0
Totalt planerat underhåll	300 753	95 250

Not 6. Övriga externa kostnader

	2025	2024
Föreningsstämma	8 700	10 415
Övriga omkostnader	794	0
Medlems- och föreningsavgifter	5 773	13 011
Ekonomisk och teknisk förvaltning	181 352	199 035
Revisionsarvode	22 500	21 875
Tele och post	16 446	3 598
Bankkostnader	4 859	6 110
Övriga administrativa kostnader	51 456	24 658
Totalt övriga externa kostnader	291 880	278 702

Not 7. Styrelsearvoden

	2025	2024
Arvode styrelse och valberedning	117 600	114 600
Sociala kostnader	36 597	36 007
Totalt styrelsearvoden	154 197	150 607

Föreningen har inte haft anställda under verksamhetsåret.

Not 8. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivning byggnader och markanläggningar	2 027 416	2 012 834
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	2 027 416	2 012 834

Not 9. Räntekostnader

	2025	2024
Räntekostnader långfristiga skulder	1 013 630	1 142 410
Räntekostnader skattekonto	7 548	1 610
Övriga finansiella kostnader	1 624	1 605
Totalt räntekostnader	1 022 802	1 145 625

Not 10. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	197 381 831	197 172 251
Mark	65 200 000	65 200 000
Från pågående projekt Laddboxar	155 216	0
Utgående anskaffningsvärden	262 737 047	262 372 251
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 22 398 178	- 20 385 344
Årets avskrivning på byggnader	- 2 027 416	- 2 012 834
Utgående avskrivningar	-24 425 594	-22 398 178
Utgående redovisat värde	238 311 453	239 974 073
<i>Varav</i>		
Byggnader	172 403 500	174 368 992
Mark	65 200 000	65 200 000
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	144 800 000	136 600 000
Taxeringsvärde mark	52 136 000	65 150 000
	196 936 000	201 750 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	138 000 000	128 000 000
Lokaler	6 800 000	8 600 000
Mark Bostäder	52 000 000	65 000 000
Mark Lokaler	136 000	150 000
	196 936 000	201 750 000

Kommentar till taxeringsvärden

Föreningens taxeringsvärden har förändrats under året till följd av att en ny fastighetsdeklaration har genomförts. De fastställda taxeringsvärdena gäller för taxeringsperioden 2025–2027. Förändringen är en följd av Skatteverkets ordinarie omtaxering och innebär inte i sig någon förändring av föreningens faktiska marknads- eller bruksvärde.

Not 11. Pågående nyanläggningar	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	248 993	0
Inköp	-93 785	248 993
Omklassificiering till Byggnader och Mark	-155 208	0
Utgående anskaffningsvärden	0	248 993
Utgående redovisat värde	0	248 993

Kommentar till Inköp

Det är bidraget från Naturvårdsverket.

Not 12. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald Fastighetsförsäkring	46 764	45 403
Förutbetald Kabel TV/Bredband	21 777	53 094
Förutbetald Skadedjursavtal	15 658	17 944
Förutbetald Hiss serviceavtal	15 633	0
Upplupen Ränteintäkt	9 275	0
Summa	109 107	116 441

Not 13. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Swedbank	1 007 379	1 441 678
Sparkonto SBAB	570 380	570 380
Summa	1 577 759	2 012 058

Not 14. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Datapantbrev i fastigheten Swedbank	58 000 000	58 000 000
Datapantbrev i fastigheten Swedbank	1 550 000	1 550 000
Summa:	59 550 000	59 550 000

Not 15. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Amortering %/år	Amortering kr/år	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Swedbank	Omförhandlat	2,56 %			0	11 560 000
Swedbank	2026-11-25	2,52 %	3.1	-360 000	11 450 000	11 810 000
Swedbank	Omförhandlat	0,99 %			0	13 920 000
Swedbank	2027-11-25	2,59 %	0		10 000 000	10 000 000
Swedbank	Rörlig ränta	2,34 %	3.2	-360 000	11 200 000	0
Swedbank	Rörligt ränta	2,34 %	2.7	-360 000	13 560 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			2.2	-1 080 000	46 210 000	47 290 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut					-36 210 000	-25 840 000
					10 000 000	21 450 000

Kommentar till lån

Föreningen har genomfört totalt 2 st omförhandlingar. Vid omförhandlingar tar föreningen in offerter från 5 stora aktörer inom finansiering och säkerställer att de får bästa möjliga ränta på bindningstider som önskas i föreningens låneportfölj.

Kommentar till Amortering %/år

Föreningen tillämpar en långsiktig amorteringsstrategi med en årlig planerad amortering om cirka 2 procent. Vilket är ett riktvärde som anses vara en sund amorteringsnivå för att inte belasta dagens medlemmar och parallellt bygga upp finansiell utrymme för framtida underhåll och investeringar.

Not 16. Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Momsskuld	-62 847	-138 127
Deposition enligt avtal Gottig	-45 000	-45 000
Övriga kortfristiga skulder	-10 390	-44 335
Summa	-118 237	-227 462

Kommentar till noten

År 2024 avviker med 689 kr jämfört med föregående års redovisning. Avvikelsen beror på att förskott av hyror och avgifter har omklassificerats och redovisas som en övrig skuld.

Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupen Ränta	-131 500	-97 511
Upplupen Revisionsarvode	-30 000	-30 000
Upplupen Styrelsearvode och sociala avgifter	-125 200	-125 552
Upplupen Uppvärmning	-117 724	-125 600
Upplupen El	-74 206	-78 703
Upplupen Vinterunderhåll	-9 500	-6 134
Upplupen Återvinning	-15 129	0
Förutbetald Avgift och hyra (medlemmar)	-643 436	-420 065
Summa	-1 146 695	-883 565

Underskrifter

Solna enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-05

Michael Gunnarsson
Ordförande

Tina Bergström
Kassör

Martin Stigsson
Sekreterare

Alexander Canizares Dahlström
Ledamot

Nina Nazarenko
Ledamot

Raman Devgun
Ledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Niklas Bromér
Auktoriserad revisor