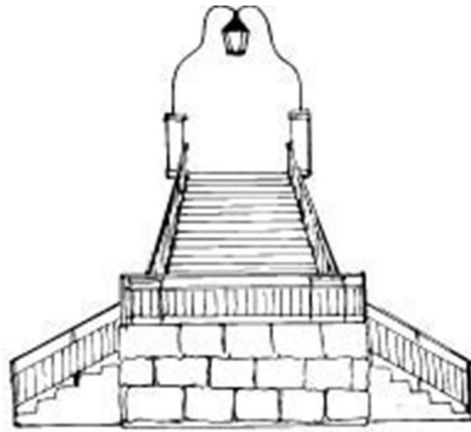




BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
Hästhagen
i Sundbyberg

Org.nr 716416-5347

Årsredovisning 2025

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 om-
bildning.

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.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hästhagen i Sundbyberg, med säte i Sundbyberg kommun, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter 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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 augusti 2019. Den 1 januari 2023 ändrades bostadsrättslagen. Bostadsrätterna har därför uppdaterat sin stadgemall. Vid 2025 årsstämma presenterads förslag till stadgeändringar. För antagande av de nya stadgarna krävs en andra stämma i enlighet med våra stadgar. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande går med på beslutet. Förslaget på de nya stadgarna presenteras även under 2026 årsstämma.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Furan 5 i Sundbyberg kommun den 30 juni 1995.

Föreningens fastighet består av 5 flerbostadshus i 6 1/2 våningar med totalt 84 bostadsrätter. Den totala boytan är 5 484 kvm. Föreningen disponerar 54 parkeringsplatser, varav 10 är belägna på Kanalstigen. Brf Hästhagen har via servitut rätt till 10 platser (nr 45-54) på Kanalstigen. Föreningen innehar fastigheten med äganderätt. Under året har avtal om överlåtelse tecknats för 7 lägenheter. Genomsnittlig köpeskilling var 64 145 kr per kvadratmeter.

Lägenhetsfördelning:

8 st	1 rum och kök
30 st	2 rum och kök
20 st	3 rum och kök
26 st	4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen belastas med full fastighetsavgift som uppgår till 1 724 kr per lägenhet år 2025.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 176 000 tkr, varav byggnadsvärdet är 109 000 tkr och markvärde 67 000 tkr. Värdeår är 1996.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med Jensen Drift & Underhåll AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 29 april 1996.

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.

Underhållsplan

Underhållsplan gjordes år 2019 och sträcker sig till år 2069. Underhållsplanen uppdateras varje år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske enligt underhållsplanen.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut och räntekostnader för fastighetslån framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 11 juni 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Elin Nordahl Mona Alfredsson Kristina Andersson Sten Ållas Agneta Fleischer Ingrid Pichler
-----------	---

Suppleant	Kent Nordin Eva Högberg Erik Kjellgard
-----------	--

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

Styrelsen har under året haft 15 (14) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

Revisorer

Föreningen har Parameter Revision AB som valt revisionsbolag med Martin Rana som huvudansvarig revisor.

Valberedning

Gabriel Otterman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under genomfört ett antal olika projekt och aktiviteter.

Årsstämma

Vid vår årsstämma var den 11 juni presenterade vi utfallet av vår ekonomi för 2024 samt gick igenom de olika ansvarsområdena för styrelsen.

Våra gemensamma trivselregler uppdaterades under året. Ni hittar dem på vår hemsida.

Mark och trädgård

Vår trädgårdsfirma sköter den löpande hanteringen av vår trädgård. De har också varit ansvariga för snöskottning och sandning under vintern. Vi anordnade två gemensamma trädgårds-/städdagar under året den 26 april respektive 18 oktober. Medlemmar hjälpte till med att städa och snygga till vår utomhusmiljö och föreningen bjöd på fika.

Under första halvåret 2025 har vi slipat och målat trädgårdsbänkar och bord. Vi har även gjort en inspektion av våra berg och klippor och Sundbybergs kommun har gjort en tomtgränsmätning mot våra grannfastigheter. Under andra halvåret har vi rustat upp lekplatserna och bytt sanden till bark och målat lekhusen och de andra leksakerna. Vi har också haft beskärning av kastanjerna längs parkeringsplatserna och av ett fågelbärsträd mellan hus 5 och hus 13.

Parkering och laddstolpar

Under året har fokus legat på drift och förvaltning av föreningens parkeringsplatser och laddstolpar. I samband med nedstängningen av 3G-nätet uppstod driftstörningar på några laddstolpar, vilket har åtgärdats och samtliga berörda stolpar fungerar åter som de ska.

Efterfrågan på parkeringsplatser är fortsatt god. Vid årets slut var 54/54 platser uthyrda, varav två till externa hyrestagare. Antalet personer i den interna kön för flytt av parkeringsplats uppgick till fyra.

Underhåll och reparationer

Vi gjorde en stor uppdatering av underhållsplanen 2019. Under 2025 har vi gjort löpande översyn. Under året har samtliga stolparmaturer på vår belysning vid parkeringen bytts ut. Därutöver har enbart löpande mindre reparationer utförts. Styrelsen följer kontinuerligt upp vår tekniska förvaltning. Vi identifierar sådant som behöver åtgärdas, kontrollerar åtgärder som vidtas och diskuterar med vår fastighetsförvaltare. Om ni ser något som är trasigt, inte åtgärdas eller som kan förbättras, kontakta styrelsen.

Tvätt och städ

Vi har en extern städfirma som sköter städningen. Under våren genomfördes fönstertvättning av fönster i trapphus och andra gemensamma utrymmen. Under 2025 har två tvättmaskiner inköpts och tvättstugorna har omorganiserats så att föreningen nu har två tvättstugor. Tvättstuga 1 i hus 5 har tre tvättmaskiner, två torktumlare och ett torkskåp. Tvättstuga 3 i hus 17 har tre tvättmaskiner, varav en grovtvättmaskin, en torktumlare och ett torkskåp. Tvättstuga 2 har stängts.

Övernattningsrummet

Det finns ett övernattningsrum i hus 5 som kan hyras av alla medlemmar. Under 2025 hyrdes övernattningsrummet ut till 30 övernattningar.

Finansiering

I början av 2024 var styrräntan uppe på 4,00%. Under 2024 gjordes flera sänkningar och den var vid årsskiftet 2024/2025 på 2,75%. Riksbanken sänkte styrräntan ytterligare under 2025 och i slutet av året var den 1,75%.

Vår räntekostnad på våra lån under 2025 uppgick till 720 796 kr vilket motsvarar en snittränta på 3,036%. För 2024 var vår räntekostnad 724 882 kr vilket motsvarade en snittränta på 2,862%.

Vi har amorterat 500 000 kr på ett lån. Per den 31 december 2025 uppgår våra lån till 23 323 750 kr.

Vi har efter årsskiftet under 2026 haft villkorsändring på två lån. Vårt lån på 3 473 750 kr förföll i april och vi valde rörlig ränta vilken initialt var 2,55%. Vårt lån på 4 000 000 kr förföll också i april och det band vi på 2 år.

Hållbar förening

Styrelsen har fortsatt som mål att säkerställa att vår förening är hållbar. Vi har 20 elbilsaddplatser, LED-lampor i all belysning i gemensamma utrymmen och på parkeringarna och under april-november har vi tunnor för trädgårdsavfall som alla medlemmar kan nyttja. Vi har också särskilda kärl för matavfall som SAVAB gör om till biogas och biogödsel. Vi vill också uppmärksamma alla på att närmsta återvinningsstation finns på Fredsgränd 2 vilket är parkeringen mittemot Sundbybergs IP. På Landsvägen 62 finns Returpunkten.

En arbetsgrupp tittade under 2023 på solceller. Beslutet är att skjuta eventuell installation av solceller på framtiden tills det finns effektivare solcellslösningar och IMD Individuell Mätning och Debitering av elkostnader är installerat.

Fastighetsnära insamling av förpackningar måste vara fullt utbyggt senast den 1 januari 2027. Syftet med det nya lagkravet är att öka återvinningen och att nå återvinningsmålen i EU:s avfallsdirektiv. Vi håller på att planera för detta och bedömer i dagsläget att vi kan hantera detta med våra soprum inklusive vårt återvinningsrum för tidningar och trädgårdsavfall.

Vattenskador

Föreningen drabbades av tre vattenskador under 2024. Skadorna innebar kostnader om 391 833 kr varav 38 740 kr påverkat 2025. Föreningen har erhållit skadeersättning om 303 306 kr varav 69 959 kr erhållits under 2025.

Grannsamverkan

Syftet med Grannsamverkan är att göra bostadsområden mindre attraktiva för brottslig verksamhet genom ökad uppmärksamhet från de boende i området samt kunskap om hur man skyddar sig, vilket avskräcker och försvårar för tjuven. Målet är att minska brottsligheten och öka tryggheten och därmed också trivseln i bostadsområden.

Grannsamverkan återstartades under 2023. Vill du verka för en tryggare förening kontakta styrelsen. Vi har för närvarande deltagare från alla hus. Syftet är huvudsakligen att vara där för varandra och gemensamt göra vår förening trygg och trevlig för alla medlemmar.

Avslutande ord

Vi i styrelsen vill tacka alla medlemmar som engagerat sig under året. Vår föreningen blir så bra som vi tillsammans gör den. Vi är tacksamma för alla som vill engagera sig och välkomnar nya förslag och alla medlemmar som vill bidra.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	5 026	4 856	4 705	4 268
Resultat efter finansiella poster, tkr	-492	-832	-159	-487
Soliditet, %	79,6	79,4	77,8	78,0
Årsavgift bostäder per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*	824	796	767	685
Årsavgift bredband/TV/telefoni per kvm upplåten med bostadsrätt	32	32	32	32
Total årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*	856	828	799	717
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 253	4 344	4 803	4 805
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 253	4 344	4 803	4 805
Sparande per kvm (kr/kvm)	244	186	262	214
Räntekänslighet (%)	5,0	5,2	6,0	6,7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	222	219	197	206
Totala årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91,5	88,3	91,1	89,4

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 112 (115) medlemmar. Under året har 10 medlemmar tillträtt samt 10 medlemmar utträtt ur föreningen vid 7 (2) överlåtelser. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

* Årsavgifterna avser dels avgift för bostäderna och dels obligatorisk avgift för bredband kabel-TV och IP-telefoni.

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 (BOA).

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.

Energikostnad/kvm (kr)

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

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens avgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser *	Uppskriv- ningsfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 515 955	53 545 000	3 971 579	-3 381 569	-832 362	95 818 603
Disposition av föregående års resultat:			81 404	-913 766	832 362	0
Årets resultat					-491 599	-491 599
Belopp vid årets utgång	42 515 955	53 545 000	4 052 983	-4 295 335	-491 599	95 327 004

* Insatskapital 15 253 752 kr, upplåtelseavgifter 3 401 259 kr samt kapitaltillskott 23 860 944 kr.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 295 336
årets förlust	-491 599
	-4 786 935
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	282 991
inaspårkas från yttre fond	-115 250
i ny räkning överföres	-4 954 676
	-4 786 935

Upplysning om förlust

Föreningens förlust beror på fortsatt höga driftskostnader och räntekostnader. Föreningen ser över leverantörsavtalen regelbundet. Föreningen är inte högt belånad och är därför inte lika räntekänsliga. Det finns även överskott på räntebärande konton för kommande oförutsedda utgifter. Föreningen följer underhållsplanen. Föreningen har ett positivt kassaflöde.

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

Rörelsens intäkter

Nettoomsättning	2	5 025 998	4 855 912
Övriga rörelseintäkter	3	105 221	287 414
Summa rörelseintäkter		5 131 219	5 143 326

Rörelsens kostnader

Driftskostnader	4	-2 469 870	-2 751 830
Periodiskt underhåll	5	-115 250	-201 587
Övriga externa kostnader	6	-376 058	-353 305
Arvoden och personal med tillhörande kostnader	7	-292 400	-302 388
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-3 253 578	-3 609 110

Avskrivning		-1 714 854	-1 707 131
Summa avskrivningar		-1 714 854	-1 707 131

Resultat före finansiella poster		162 787	-172 915
---	--	----------------	-----------------

Ränteintäkter		66 680	66 020
Räntekostnader		-721 066	-725 467
Summa kapitalnetto		-654 386	-659 447

Resultat efter finansiella poster		-491 599	-832 362
--	--	-----------------	-----------------

Årets resultat		-491 599	-832 362
-----------------------	--	-----------------	-----------------

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	114 796 556	116 463 026
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	17 061	34 124
Inventarier, verktyg och installationer	10	368 023	197 349
Summa materiella anläggningstillgångar		115 181 640	116 694 499
Summa anläggningstillgångar		115 181 640	116 694 499
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	1 425 478	1 922 713
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	120 469	104 471
Summa kortfristiga fordringar		1 545 947	2 027 184
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		2 732 335	1 150 000
Summa kortfristiga placeringar		2 732 335	1 150 000
Kassa och bank		228 167	735 273
Summa omsättningstillgångar		4 506 449	3 912 457
SUMMA TILLGÅNGAR		119 688 089	120 606 956

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		15 253 752	15 253 752
Kapitaltillskott		23 860 944	23 860 944
Upplåtelseavgifter		3 401 259	3 401 259
Uppskrivningsfond		53 545 000	53 545 000
Fond för yttre underhåll		4 052 983	3 971 579
Summa bundet eget kapital		100 113 938	100 032 534
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 295 336	-3 381 569
Årets resultat		-491 599	-832 362
Summa fritt eget kapital		-4 786 935	-4 213 931
Summa eget kapital		95 327 003	95 818 603
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	9 850 000	3 473 750
Summa långfristiga skulder		9 850 000	3 473 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	13 473 750	20 350 000
Leverantörsskulder		81 780	183 154
Aktuella skatteskulder		0	1 368
Övriga skulder		3 034	1 145
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	952 522	778 936
Summa kortfristiga skulder		14 511 086	21 314 603
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		119 688 089	120 606 956

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-491 599	-832 362
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 714 854	1 707 131
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 223 255	874 769
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		1 380	0
Förändring av kortfristiga fordringar		241 210	-245 296
Förändring av leverantörsskulder		-101 375	-60 421
Förändring av kortfristiga skulder		173 966	-198 364
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 538 436	370 688
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	10	-201 995	-32 168
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-201 995	-32 168
Finansieringsverksamheten			
Amortering av långfristiga skulder	13	-500 000	-2 508 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-500 000	-2 508 750
Årets kassaflöde		836 441	-2 170 230
Likvida medel och avräkningskonto	15		
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 547 245	5 717 475
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		4 383 686	3 547 245

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföringen från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Anläggningstillgångar

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

Under 2020 gjordes en översyn av bedömd nyttjandeperiod och vissa justeringar gjordes. Samma år gjordes en uppskrivning av mark till taxeringsvärdet.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsår tillämpas:

Stomme och grund	150
Yttertak	40
Fönster och dörrar	50
Balkonger	80
El	50
Värme och sanitet	50
Ventilation	50
Hissar	50
Ytskikt allmänna utrymmen	30
Övrigt	50
Inventarier	10-20

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter bostäder	4 520 727	4 365 907
Hysesintäkter p-platser	306 550	300 350
Bredbandsavgift	176 225	176 575
Hysesintäkter p-plats moms	11 576	1 960
Hyra gästlägenhet	6 600	10 400
Övriga intäkter	4 320	720
	5 025 998	4 855 912

I årsavgiften ingår uppvärmning, vatten, avfallshantering, kabeltv och bredband, IP-telefoni. Hushållsel bekostas av varje lägenhet separat.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Försäkringsersättningar	69 959	233 247
El bils laddare	35 262	48 858
Övriga rörelseintäkter	0	2 688
	105 221	284 793

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
El	280 446	241 892
Värme	598 267	603 457
Vatten och avlopp	340 875	354 634
Städning	189 815	196 574
Sophämtning	161 636	144 198
Snöröjning och sandning	81 474	101 314
Trädgårdsskötsel och utemiljö	267 838	171 957
Reparationer och löpande underhåll	87 711	139 046
Reparation vattenskada	43 924	353 093
Hisserviceavtal och besiktning	8 006	7 746
Bredband och kabel-TV	177 025	176 272
Fastighetsförsäkring	51 717	45 791
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	101 624	100 144
Bevakning och larm	9 015	20 735

Porttelefoni	3 147	9 724
Övriga serviceavtal	12 510	15 262
Besiktningkostnader	8 750	58 694
Förbrukningsmaterial och inventarier	42 326	11 298
Övrigt	3 764	0
	2 469 870	2 751 831

Not 5 Periodiskt underhåll

	2025-01-01	2024-01-01
	-2025-12-31	-2024-12-31
Underhåll vvs	93 750	66 912
Underhåll belysning	0	33 050
Underhåll fasader	0	101 625
Trädgårdsmöbler	21 500	0
	115 250	201 587

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	-2025-12-31	-2024-12-31
Fastighetsavgifter	144 816	136 920
Förvaltning	147 159	139 494
Medlemsavgifter	7 300	7 300
Bankkostnader	600	1 550
Revisionsarvoden	45 625	40 531
Föreningsgemensamma kostnader	14 357	14 274
Underhållsplan	12 675	9 506
Hyra av maskin	0	3 730
Självrisker	3 000	0
Övriga kostnader	526	0
	376 058	353 305

Not 7 Arvoden och sociala kostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	-2025-12-31	-2024-12-31
Styrelsearvode	233 800	233 800
Arvode valberedning	4 730	4 730
Sociala avgifter	53 870	63 858
	292 400	302 388

Not 8 Byggnader och mark

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	78 878 003	78 878 003
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 878 003	78 878 003
Ingående avskrivningar	-15 959 977	-14 293 507
Årets avskrivningar	-1 666 470	-1 666 470
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 626 447	-15 959 977
Ingående uppskrivningar	53 545 000	53 545 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	53 545 000	53 545 000
Utgående redovisat värde	114 796 556	116 463 026
Taxeringsvärden byggnader	109 000 000	94 000 000
Taxeringsvärden mark	67 000 000	63 000 000
	176 000 000	157 000 000
Bokfört värde byggnader	54 796 556	56 463 026
Bokfört värde mark	60 000 000	60 000 000
	114 796 556	116 463 026

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	170 625	170 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	170 625	170 625
Ingående avskrivningar	-136 501	-119 438
Årets avskrivningar	-17 063	-17 063
Utgående ackumulerade avskrivningar	-153 564	-136 501
Utgående redovisat värde	17 061	34 124

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	575 989	543 821
Tvättmaskiner	77 245	32 168
Armaturer	124 750	0
Utrangerat	-307 846	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	470 138	575 989
Ingående avskrivningar	-378 640	-355 042
Årets avskrivningar	-31 321	-23 598
Utrangering	307 846	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-102 115	-378 640
Utgående redovisat värde	368 023	197 349

Not 11 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 530	2 501
Momsfordran	140	0
Försäkringsersättning	0	233 247
Avräkningskonto förvaltare	1 423 184	1 661 971
Övriga fordringar	624	24 994
	1 425 478	1 922 713

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkringskostnader	27 079	24 638
Kabel-TV, bredband	44 379	44 140
Förvaltning	23 406	23 406
Medlemsavgifter	6 570	7 759
Webforum	4 812	4 160
Övriga serviceavtal	3 169	368
Upplupna ränteintäkter	11 054	0
	120 469	104 471

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för slutförfallodag	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,45	2026-12-01	6 000 000	6 500 000
Stadshypotek	2,78	2026-04-30	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	3,76	2026-03-01	3 473 750	3 473 750
Stadshypotek	2,84	2027-03-01	3 500 000	3 500 000
Stadshypotek	2,79	2027-03-01	6 350 000	6 350 000
Avgår lån som förfaller inom ett år			-13 473 750	-20 350 000
			9 850 000	3 473 750
Kortfristig del av långfristig skuld			-13 473 750	20 350 000

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

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	67 983	37 000
Förutbetalda hyror och avgifter	395 660	233 371
Upplupna styrelsearvoden	233 801	233 801
Upplupet arvode valberedning	4 730	4 730
Upplupna sociala avgifter	75 469	75 469
Revision	39 900	39 900
El	33 021	32 124
Värme	70 500	73 937
Sophämtning	649	610
Snöröjning	5 356	7 188
Trädgårdsskötsel	9 818	9 625
Prelskatt	12 235	11 696
Städning	1 969	12 325
Reparationer	0	3 025
Övrigt	1 431	4 136
	952 522	778 937

Not 15 Likvida medel

	2025-12-31	2024-12-31
Handelsbanken	224 070	696 181
SBAB	2 733 932	1 187 012
Avräkningsfordran Fastum	1 423 184	1 661 971
Kassa	2 500	2 081
	4 383 686	3 547 245

Kortfristiga placeringar ingår i likvidamedel i kassaflödesanalysen

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Not 17 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	55 784 200	55 784 200
	55 784 200	55 784 200

Av föreningens tre pantbrev är ett på 22 784 200 kr obelånat och ligger i ägararkivet.

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-05-18

Sundbyberg, den dag som framgår av vår elektroniska signering

Elin Nordahl
Ordförande

Mona Alfredsson
Ledamot

Kristina Andersson
Ledamot

Sten Ållas
Ledamot

Ingrid Pichler
Ledamot

Agneta Fleischer
Ledamot

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

Parameter Revision AB

Martin Rana
auktoriserad revisor

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."

MONA ALFREDSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 70083c52cee5b7[...]af9efa7ddf7e9

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-05-19 10:23:02 UTC



AGNETA FLEISCHER

Styrelseledamot

Serienummer: 86ec2db1e1c4ee[...]3e5454bdaff2f

IP: 90.129.xxx.xxx

2026-05-19 11:17:50 UTC



ELIN NORDAHL

Styrelseledamot

Serienummer: 277c3a28796968[...]0f8daeb7150c9

IP: 193.15.xxx.xxx

2026-05-19 11:31:32 UTC



INGRID MAGNUSSON PICHLER

Styrelseledamot

Serienummer: d7d0b31bf72140[...]4263006296afb

IP: 83.251.xxx.xxx

2026-05-19 12:30:42 UTC



STEN ÅLLAS

Styrelseledamot

Serienummer: f6f739dd828ac9[...]6fe7006a75a55

IP: 176.69.xxx.xxx

2026-05-19 12:34:30 UTC



Anna Kristina Andersson

Styrelseledamot

Serienummer: 70a289c2553d1b[...]9685d56519f3a

IP: 90.129.xxx.xxx

2026-05-19 14:53:37 UTC



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 validerings verktyg för digitala signaturer.

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."

Martin Jonas Rana

Revisor

På uppdrag av: Parameter Revision

Serienummer: 31685f67655f68[...]959cb9fe3cad0

IP: 20.91.xxx.xxx

2026-05-19 17:29:54 UTC



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 validerings verktyg för digitala signaturer.