



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Farsta Backe med säte i Stockholm org.nr. 769613-2716 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-05-15. Föreningens säte är Värmdö Kommun.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Värmdö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gustavsberg 1:367	2006-02-09	2007
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Söderberg och Partner, försäkringsbolag Folksam nr 51-8547. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
68	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 936
42	p-platser	0
28	garageplatser	0
Totalt 138 objekt		4 936

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 2 rok, 28 st 3 rok, 20 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Värmdö Gustavsberg GA:41	G:A	717912-8199	68 / 336	Kör-och gångvägar, Samt gästparkeringsplatser inklusive kommunikationsytor, Dagvattenledningar med tillhörande tekniska anläggningar fram till kommunal dagvattenledning, Belysning(armaturer och ledningar, Elen för belysningen har ett eget abonnemang som mäts i mätarskåp).
Värmdö Gustavsberg GA:73	G:A	717912-8199	68 / 278	Gemensamhetslokal med uteplats och grönytor.
Värmdö Gustavsberg S:4	Samfällighet	717912-8199	24,460	Gemensamhetslokal
Värmdö Gustavsberg S:5	Samfällighet		0,202	Upplåtet utrymme för gemensamhetsanläggning

Totalt 4 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Bertil Bäckström	Ordförande	2020-05-29	
Hannu Johannes Havia	Ledamot	2013-11-22	
Johan Alenius	Ledamot	2025-05-14	
Péter Kollárik	Ledamot	2021-05-26	2025-03-07
Merja Tuulia Haapasaari	Ledamot	2022-06-13	
Mattias Löttiger	Ledamot	2025-05-14	
Erik Hagström	Ledamot	2022-06-13	2025-05-08
Nils Åke Sivert Andersson	Suppleant	2022-06-13	2025-05-08
Camilla Mannerstedt	Suppleant	2023-05-24	
Emmelie Eriksson	Suppleant	2025-05-14	

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bertil Bäckström och Johan Alenius

Revisorer har varit: Robert Dohrman vald av föreningen.

Valberedning har varit: Sten Höge och Malena Kvarnström vald vid föreningsstämman.

Trivsel-och trädgårdsgruppen:

Normalt anordnar de tre sammankomster:

" En vårstädning.

" En höststädning.

" En adventsmingel kväll vid julgranen med musik och glögg.

Nyhetsbrev

Styrelsens beslut och annan information meddelas de boende dels genom Nyhetsbrev, dels genom anslag i entréerna. Vi tillämpar digital distribution av nyhetsbrev och information i postfack till de medlemmar som så önskar. Två Nyhetsbrev har sänts ut under 2025.

Information ges också via föreningens webbplats www.farstabacke.se vilken uppdateras kontinuerligt.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Årsavgifter**

Under året har årsavgifterna höjts med 5% from. 2025-01-01

Föreningen har en underhållsplan som redovisarfastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-10-19.

Fastigheterna

Vi har genomfört OVK besiktning, denna gång kompletterad med rengöring av luftkanaler i lägenheterna. Samtidigt bytte vi luftfilter som sitter under radiatorerna.

Radonmätningen påbörjades vid årsskiftet 2024–2025 och pågick minst 12 veckor.

Mätvärdena låg i paritet med föregående radonmätning 2019, årsmedelvärdena ligger mellan 20-60 Bq/m³, max tillåtet värde är 200 Bq/m³.

Fastighetsbesiktningen som utfördes 2025 konstateras det att flertalet lampor i trapphusen inte fungerade som de ska, åtgärdat. Fasad på Rekordvägen 7 lite mer "rödfärgad" jmf 2024.

I några av våra byggnader finns det stenplattor som är skadade i entréplan framför hiss och i hiss.

Vår- och höststädning genomfördes i år.

Vid höststädningen rengjorde vi taket på Rekordvägen 14. Pga. vädret kunde vi inte olja in träbänkarna mm. Tulpanlökar har planterats vid respektive entré. Vi tog bort grenar som växte in över gräsmattan vid parkeringen som ligger mot Farsta Borg. Adventsmingel hölls vid julgranen med dryck och musik.

Mark

Vid fastighetsbesiktningen konstaterade vi att plantering till vänster om entrén till Rekordvägen 5 behöver kompletteras.

Inspektion av fastigheterna

Besiktning av fastigheterna görs löpande av styrelsen och husvärdarna bistår styrelsen i detta arbete. Besiktning genomfördes den 2025-10-19.

Vi har fortsatt vårt arbete med egenkontroll i allmänhet enligt miljöbalken.

Syftet är till stor del att utöka styrelsens kunskap och medvetenhet inom miljöbalkens områden, för att den ska kunna erbjuda en så pass bra boendemiljö som möjligt för sina medlemmar.

Planerad verksamhet för kommande år

Följande åtgärder är beställda/planerade: - Stamspolning - Byte luftfilter i lägenheter. Finansiering: Åtgärderna beräknas kunna finansieras inom ramen för 2026 budget.

Utförda underhåll tidigare år

Årtal	Åtgärd
2015	Radonmätning
2017	Brandskyddsinventering
2019	OVK kontroll
2020	installation av IMD system för el
2020	Installation av Solpaneler på Rekordvägen 5 och 7
2020	Fasadtvätt av Rekordvägen 5 och 12
2021	Installation av 3 st laddstolpar med 6 uttag
2021	Målning av trä vid balkonger och uteplatser
2021	Staket Rekordvägen 12 målning och reparation
2022	Målning av taknockar på våra byggnader
2022	Nytt passersystem med nyckelbrickor
2022	Installation av snabbt bredband från Ownit och TV från Telia
2023	Brottsförebyggande arbete för våra vindar och förrådshus
2023	Komplettering av tak säkerheten med takbryggor och takstegar
2024	Installation av 3 laddstolpar
2024	Ny DUC styrning installerad
2025	Radonmätning utförd
2025	OVK kontroll med rengöring av luftkanaler i lägenheter och byte av luftfilter

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Stamspolning
2027	Värmecentral byte värmeväxlare
2027	Kontroll styrsystem hissar
2027	Målning trapphus
2027	Carportar målning trä
2027	Plåttak tvätt och målning
2030	Målning vindskivor och taksprång

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 87 och under året har det tillkommit 11 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 91.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	292	212	229	397	361
Skuldsättning, kr/kvm	9 496	9 631	9 832	10 094	10 276
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 496	9 631	9 832	0	0
Räntekänslighet, %	9	10	11	12	12
Energikostnad, kr/kvm	304	290	263	164	185
Årsavgifter, kr/kvm	1 065	1 003	922	862	861
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	94	89	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 141	1 072	1 031	931	932
Nettoomsättning, tkr	5 626	5 291	5 081	4 816	4 776
Resultat efter finansiella poster, tkr	-822	-238	-280	526	395
Soliditet, %	67	66	66	65	65

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

Sparande:

(Här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning:

Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta:

Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet:

En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad:

Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Nytt nyckeltal för o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat för o m 2023.

Årsavgifter:

Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker för o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår från 2023

Årsavgifter/totala intäkter %:

Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal för o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm:

Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr:

Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr:

Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %:

Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på Icke likvidpåverkande avskrivningar som har ökat pga en övergång till K3 regelverk.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 238 613 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 292kr/m2.

Styrelsen har gått igenom både nuvarande ekonomi och framtida underhållsbehov. Med nuvarande kassa och framtida förväntade kassaflöde bedöms en avgiftshöjning om 4 % tillräcklig, varför avgiften har höjts med 4% från 2026-01-01. Framtida förändringar av årsavgiften beror på driftkostnadernas utveckling samt räntenivåerna och underhållsbehovet som varierar mycket mellan åren och kanske vissa år delvis behöver finansieras med ersättningslån.

Underhållsplanen är nyutvecklad och livslängden för några komponenter är kortare än den bedömda. Styrelsen ska gå igenom underhållsplanen och göra en sammanställning så att liknande arbeten utförs samtidigt, för att minimera kostnader för hjälpmedelsmaterial såsom ställningsmaterial och skyliftar mm.

Årets prognostiserade resultat är negativt, men beror till största delen på avskrivningar, vilket inte påverkar föreningens betalningsförmåga.

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvidamedel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt

årets planerade underhåll bort. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter	5 630 070
Rörelsekostnader	-5 268 887
Finansiella poster	-1 214 454
Årets resultat	- 853 271
Planerat underhåll	+ 151 154
Avskrivningar	+2 142 344
Årets sparande	1 440 224
Årets sparande per kvm total yta kr 292	

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	35 140 000	0	0	35 140 000
Upplåtelseavgifter, kr	59 985 000	0	0	59 985 000
Underhållsfond, kr	3 820 943	0	527 260	4 348 203
S:a bundet eget kapital, kr	98 945 943	0	527 260	99 473 203
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 205 092	-237 898	-527 260	-2 970 250
Årets resultat, kr	-237 898	237 898	-821 896	-821 896
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 442 990	0	-1 349 156	-3 792 146
S:a eget kapital, kr	96 502 953	0	-821 896	95 681 057

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 681 000 kr samt ianspråktagande skett med 153 740 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Avsättning yttre fond underhåll

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll ska ske varje år enligt stadgarna med minst 25 kr/m². Fonderande medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten.

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 681 000 kr samt ianspråktagande skett med 153 740 kr

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 442 990
Årets resultat, kr	-821 896
Reservation till underhållsfond, kr	-681 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	153 740
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 792 146

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-3 792 146
------------------------------------	-------------------

FÖRENINGENS EKONOMISKA STÄLLNING

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Kommentar till årets resultat

Resultat före avskrivningar är 2 503 527 kronor. Räntekostnaderna har minskat med 197 482 kronor jämfört med föregående år och drift- och underhållskostnaderna har ökat med 122 096 kronor. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten (föreningens möjligheter att betala löpande kostnader) är positiv, se kassaflödesanalysen. Våra likvida medel uppgår till 4 964 999 kronor, en ökning med 568 613 kronor jämfört med föregående räkenskapsår.

För att möta de ökade drifts- och räntekostnaderna samt höja sparandet till det framtida underhållethar styrelsen beslutat att höja föreningens avgifter from 2026-01-01 med 4%.

Efter avskrivning enligt K3 avskrivningsmetod uppgår årets resultat till -821 896.

Tilläggsupplysningar

Större underhåll är inplanerat i underhållsplanen för närmaste åren.

Styrelsen har beslutat om avgiftshöjning för 2026 med 4%.

Vi har haft rak avskrivning K2 från och med redovisningsår 2014, från och med redovisningsår 2025 tillämpas komponentavskrivning K3.

Tidigare år har hela byggnadens anskaffningsvärde fördelats på 120 år. Byte till K3 redovisningsprincip medför att hänsyn tas till att vissa vitala komponenter är i behov av byte inom kortare tidsperspektiv, vilket återspeglas i högre avskrivningar.

För att få en rättvis bild av föreningens ekonomiska ställning ska denna bedömas utifrån redovisat kassaflöde och soliditet.

Kostnaden för avskrivning av byggnaden skall inte ligga till grund för beslut om avgiften enligt beslut vid extra stämma den 21 januari 2015 och årsstämman i april.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, den sträcker sig 50 år framåt. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och ekonomisk planering, styr avsättning till underhållsfonden.

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 626 278	5 291 407
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 793	1 700
Summa Rörelseintäkter		5 630 070	5 293 107
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 886 329	-2 764 233
Övriga externa kostnader	Not 5	-95 431	-86 449
Personalkostnader	Not 6	-144 783	-137 122
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 110 969	-1 153 154
Summa Rörelsekostnader		-5 237 512	-4 140 958
Rörelseresultat		392 558	1 152 149
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	77 508	99 397
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 291 962	-1 489 444
Summa Finansiella poster		-1 214 454	-1 390 047
Resultat efter finansiella poster		-821 896	-237 898
Resultat före skatt		-821 896	-237 898
Årets resultat		-821 896	-237 898

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	138 365 130	140 476 099
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		138 365 130	140 476 099
Summa Anläggningstillgångar		138 365 130	140 476 099

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 10	577	179
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 679 794	1 124 801
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	244 251	202 199
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 924 622	1 327 179

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 000 000	1 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	1 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	2 408 702	2 393 152
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 408 702	2 393 152
Summa Omsättningstillgångar		5 333 324	4 720 330

Summa Tillgångar		143 698 454	145 196 429
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	95 125 000	95 125 000
Fond för yttre underhåll	4 348 203	3 820 943
Summa Bundet eget kapital	99 473 203	98 945 943

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-2 970 250	-2 205 092
Årets resultat	-821 896	-237 898
Summa Ansamlad förlust	-3 792 146	-2 442 990

Summa Eget kapital

95 681 057 96 502 953

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	46 250 387	14 360 723
Summa Långfristiga skulder		46 250 387	14 360 723

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	620 000	33 179 664	
Leverantörsskulder	180 017	184 873	
Skatteskulder	8 560	10 572	
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	21 979	-4 743
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	936 454	962 387
Summa Kortfristiga skulder		1 767 010	34 332 753

Summa Skulder

48 017 397 48 693 476

Summa Eget kapital och skulder

143 698 454 145 196 429

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	392 558	1 152 149
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 110 969	1 153 154
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 110 969	1 153 154
Erhållen ränta	20 160	172 980
Erlagd ränta	-1 311 835	-1 713 184
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 211 852	765 099
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	12 968	-29 048
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	13 793	-66 899
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	26 761	-95 946
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 238 613	669 153
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-50 887
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-50 887
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-670 000	-990 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-670 000	-990 000
Årets kassaflöde	568 613	-371 734
Likvida medel vid årets början	4 396 386	4 768 120
Likvida medel vid årets slut	4 964 999	4 396 386

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Detta innebär att föreningen har bytt redovisningsprincip. Med stöd av ÅRL 3kap. 5§ 4st. har omräkning av jämförelsetale inte gjorts varför bristande jämförelse kan förekomma.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den örväntade nyttjandeperioden. Fr o m bokslutet 2025- 12-31 tillämpas komponentavskrivning ör byggnad, vilket skiljer mot tidigare år. Tidigare år har hela byggnadens anskaffningsvärde ördelats på 120 år. Byte av redovisningsprincip medör att hänsyn tas till att vissa vitala komponenter är i behov av byte inom ett kortare tidsperspektiv, vilket återspeglas i högre avskrivningar mot tidigare år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 017 860	4 778 406
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	241 347	174 790
	Hyror garage och parkeringsplatser	380 980	360 800
	Hyror förbrukningsbaserad	26 950	13 632
	Hyror övrigt	2 554	2 200
	Övriga primära intäkter	12 187	7 829
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 681 878	5 337 657
	Hysesbortfall	-55 600	-46 250
	<i>Summa</i>	-55 600	-46 250
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 626 278	5 291 407

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter	
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>	
	Försäkringsersättningar	2 586 0
	Övriga sekundära intäkter	1 207 1 700
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	3 793 1 700
	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 4	Driftskostnader	
	<i>Driftskostnader</i>	
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-602 661 -524 549
	Snö och halk-bekämpning	-57 526 -78 987
	Reparationer	-95 833 -92 610
	Planerat underhåll	-151 154 -131 588
	El	-400 937 -362 234
	Uppvärmning	-655 036 -649 955
	Vatten	-445 607 -418 609
	Sophämtning	-135 756 -185 248
	Fastighetsförsäkring	-47 354 -44 577
	Kabel-TV och bredband	-164 016 -165 036
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-117 504 -110 840
	Övriga driftkostnader	-12 945 0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 886 329 -2 764 233
	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader	
	<i>Övriga externa kostnader</i>	
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-8 561 -2 238
	Administrationskostnader	-23 488 -13 874
	Extern revision	-26 906 -33 750
	Medlemsavgifter	-12 750 0
	Föreningsverksamhet	-5 990 -9 019
	Övriga förvaltningskostnader	-17 736 -27 568
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-95 431 -86 449

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 6 Personalkostnader		
<i>Personalkostnader</i>		
Övriga arvoden	-120 900	-114 300
Sociala avgifter	-23 883	-22 822
<i>Summa Personalkostnader</i>	-144 783	-137 122
Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 161	2 908
Övriga ränteintäkter och liknande poster	75 347	96 489
<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	77 508	99 397
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 289 288	-1 488 519
Övriga räntekostnader	-2 674	-925
<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 291 962	-1 489 444

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	124 610 409	124 559 522
	Ingående anskaffningsvärde mark	29 000 000	29 000 000
	Årets investeringar	0	50 887
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	153 610 409	153 610 409
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 134 310	-11 981 156
	Årets avskrivningar	-2 110 969	-1 153 154
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-15 245 279	-13 134 310
	<i>Utgående redovisat värde</i>	138 365 130	140 476 099
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	91 000 000	85 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	22 200 000	25 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	113 200 000	110 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	57 675 000	57 675 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	57 675 000	57 675 000
Not 10	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	577	179
	<i>Summa Kundfordringar</i>	577	179
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 556 297	1 003 234
	Övriga fordringar	123 497	121 567
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 679 794	1 124 801

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	0	0
	Upplupna ränteintäkter	57 348	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	186 903	202 199
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	244 251	202 199
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Övriga kortfristiga placeringar	1 000 000	1 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 000 000	1 000 000
Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 3	2 395 867	2 379 847
	Bankkonto 7	12 835	13 305
	Bankkonto 9	0	0
	<i>Summa Kassa och bank</i>	2 408 702	2 393 152

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,64%	2027-05-25	8 008 169	100 000
Swedbank	2,28%	2026-02-28	15 216 000	160 000
Swedbank	3,97%	2026-04-24	14 200 723	160 000
Swedbank	2,21%	2026-03-28	9 445 495	200 000
			46 870 387	620 000

Långfristig del	7 908 169
Nästa års amortering av långfristig skuld	100 000
Lån som ska konverteras inom ett år	38 862 218
Kortfristig del	38 962 218
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	620 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 480 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,84%
Finns swap-avtal	Nej

Föreningens banklån grundar sig på skuldebrev som är indelade i villkorsperioder om tolv månader, vilka i sig är indelade i ränteperioder. Ny ränteperiod börjar på räntestjusteringsdagen och benämns ovan såsom konverteringsdag. Krediten löper vidare utan bestämd kredittid. Någon slutlig förfalldag föreligger ej. Styrelsen har inte för avsikt att reglera skulderna i annan takt än enligt gällande amorteringsplan. Kortfristig del av långfristiga skulder redovisas därför till den del som ska amorteras under 2026. Av föreningens samtliga lån är det endast ett lån om ca 8 008 TSEK som omfattas av en villkorsperiod som är längre än tolv månader efter bokslutsdag.

Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	4 377	-16 834
Övriga kortfristiga skulder	17 602	12 091
<i>Summa Övriga skulder</i>	21 979	-4 743

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	466 557	440 366
Upplupna räntekostnader	151 558	171 431
Övriga upplupna kostnader	318 339	350 590
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	936 454	962 387

Årsredovisningens innehåll har fastställts av styrelsen 2026-03-06. Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning