

Brf Märstahöjden



FASTIGHETSÄGARNAS  
SERVICE

# Årsredovisning 2025



Årsredovisning för  
**Brf Mästahöjden**  
769628-9128

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

| <b>Innehållsförteckning:</b> | <b>Sida</b> |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse       | 1-5         |
| Resultaträkning              | 6           |
| Balansräkning                | 7-8         |
| Kassaflödesanalys            | 9           |
| Noter                        | 10-13       |
| Noter till resultaträkning   | 10-12       |
| Övriga noter                 | 13          |
| Underskrifter                | 14          |

Styrelsen för Brf Märstahöjden (769628-9128) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-02-10 och nuvarande stadgar registrerades 2023-01-30. Föreningen har sitt säte i Sigtuna kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Märsta 1:139 i Sigtuna kommun, omfattande adresserna Skolgatan 4 / Skolgatan 4 A-C / Södergatan 5 A-C.

Märsta 1:139 byggdes år 1954.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2049-12-31.

Föreningen äger fastigheten Märsta 4:1 i Sigtuna kommun, omfattande adresserna Skolgatan 6 A-F. Märsta 4:1 byggdes år 1954.

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

| Antal | Benämning               | Total yta (kvm) |
|-------|-------------------------|-----------------|
| 92    | Lägenheter, bostadsrätt | 5 249           |
| 8     | Lägenheter, hyresrätt   | 555             |
| 4     | Lokaler, bostadsrätt    | 202             |
| 11    | Lokaler, hyresrätt      | 543             |
| 46    | Antal p-platser         |                 |
| 14    | Antal garage            |                 |

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-06-30. På stämman deltog 17 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2025-10-21. 29 medlemmar deltog. Begäran från medlemmarna om extrastämma inkom 2025-09-29.

Stämman utlystes 2025-10-03.

Minst en tiondel av medlemmarna har begärt att extrastämman skall hållas.

Detta följer föreningens stadgar och lagen om ekonomiska föreningar.

Stämman anser att stämman har blivit enligt stadgeenlig ordning utlyst.

Medlemmarna ville ha extrastämma för att rösta ut styrelseledamot André Mihka från styrelsen.

Styrelsen har utgjorts av:

| <b>Namn</b>         | <b>Roll</b> |
|---------------------|-------------|
| Lindgren Jeanette   | Ledamot     |
| Wessman Mari        | Ledamot     |
| Mikha André         | Ledamot     |
| Al-Sam Husham       | Ledamot     |
| Rättö Madeleine     | Suppleant   |
| Kristensen Björn    | Suppleant   |
| Wallerman Sebastian | Suppleant   |

Föreningens firma tecknas av Lindgren Jeanette och Wessman Mari.

### **Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas**

Alltid av två ledamöter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Berglund Tobias.

### **Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren**

| <b>År</b> | <b>Åtgärd</b>                        |
|-----------|--------------------------------------|
| 2024      | Försäljning av en tidigare hyresrätt |

### **Större framtida planerade underhåll**

| <b>År</b> | <b>Åtgärd</b>   |
|-----------|---|
| 2025      | Föreningen ämnar att byta ut dörrarna ner till förrådsplan på Skolgatan 6 |

### **Årsavgifter**

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

### **Medlemsinformation**

Vid årets början var antalet medlemmar 109 st. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 115 st.

## Avtal

Föreningens avtal under året:

| Avtalstyp             | Leverantör       |
|-----------------------|------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Fastighetsägarna |
| Teknisk Förvaltning   | Renew            |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har inga väsentliga händelser skett.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Föreningen kommer att höja årsavgifter med 20 % from 1 april 2026.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

|   | 2025   | 2024   | 2023   | 2022   |
|---|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning (tkr)                                 | 6 441  | 6 298  | 6 183  | 5 517  |
| Resultat efter fin. poster (tkr)                      | -2 875 | -3 243 | -1 612 | -3 030 |
| Soliditet (%)   | 39     | 39,8   | 40,6   | 39     |
| Årsavgifter kr/kvm                                    | 941    | 859    | 826    |        |
| Skuldsättning kr/kvm totalyta                         | 14 080 | 14148  | 13 316 |        |
| Skuldsättning kr/kvm brf yta                          | 17 776 | 17836  | 16 703 |        |
| Räntekänslighet %                                     | 19     | 21     | 20     |        |
| Energikostnad kr/kvm                                  | 257    | 239    | 208    |        |
| Sparande per kvm                                      | -49    | -142   | 0      |        |
| Årsavgifternas andel i %<br>av totala rörelseintäkter | 76     | 71     | 76     |        |

### Styrelsens kommentar till årets förlust

För att möta dom ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparatet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2026 med 20%.

### Förändringar i eget kapital

|   | Medlems<br>-insatser | Upp-<br>låtelse-<br>avgifter | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Summa             |
|---|----------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid<br>årets ingång                | 72 497 500           | 5 560 362                    | 9 463 442                      | -20 844 274            | -3 242 549        | 63 434 481        |
| Förändring av fond<br>för yttre underhåll |                      |                              | -564 000                       | 564 000                |                   |                   |
| Balanseras i ny<br>räkning                |                      |                              |                                | -3 242 549             | 3 242 549         |                   |
| Årets resultat                            |                      |                              |                                |                        | -2 875 261        | -2 875 260        |
| <b>Belopp vid<br/>årets utgång</b>        | <b>72 497 500</b>    | <b>5 560 362</b>             | <b>8 899 442</b>               | <b>-23 522 823</b>     | <b>-2 875 261</b> | <b>60 559 221</b> |

## Resultatdisposition

*Belopp i kr*

### **Förslag till resultatdisposition**

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat        | -23 522 823        |
| Årets resultat             | -2 875 260         |
| <b>Totalt</b>              | <b>-26 398 083</b> |
| <br>                       |                    |
| Avsättning till yttre fond | 1 560 000          |
| Uttag ur yttre fond        | -558 000           |
| Balanseras i ny räkning    | -27 400 083        |
| <b>Summa</b>               | <b>-26 398 083</b> |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                                | <i>Not</i> | <i>2025-01-01-<br/>2025-12-31</i> | <i>2024-01-01-<br/>2024-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 6 441 316                         | 6 298 307                         |
| Övriga rörelseintäkter                            |            | 27 588                            | 91 041                            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>6 468 904</b>                  | <b>6 389 348</b>                  |
| <b>Driftkostnader</b>                             |            |                                   |                                   |
| Driftkostnader                                    | 3          | -4 218 724                        | -4 779 286                        |
| Övriga externa kostnader                          | 4          | -106 292                          | -146 279                          |
| Personalkostnader                                 | 5          | -181 631                          | -171 580                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -1 995 014                        | -1 518 158                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-6 501 661</b>                 | <b>-6 615 303</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>-32 757</b>                    | <b>-225 955</b>                   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 36 109                            | 71 966                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -2 878 613                        | -3 088 560                        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-2 842 504</b>                 | <b>-3 016 594</b>                 |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>-2 875 261</b>                 | <b>-3 242 549</b>                 |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>-2 875 261</b>                 | <b>-3 242 549</b>                 |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                              | <i>Not</i> | <i>2025-12-31</i>  | <i>2024-12-31</i>  |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                               |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                    |            |                    |                    |
| <b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>  |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                              | 6          | 148 204 679        | 150 165 096        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar        | 7          | 162 501            | 197 098            |
| Pågående arbete                                 |            | 204 161            | 0                  |
| Summa materiella anläggningstillgångar          |            | <u>148 571 341</u> | <u>150 362 194</u> |
| <b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b> |            |                    |                    |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav          |            | 4 625 000          | 4 625 000          |
| Summa finansiella anläggningstillgångar         |            | <u>4 625 000</u>   | <u>4 625 000</u>   |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>              |            | <u>153 196 341</u> | <u>154 987 194</u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                    |            |                    |                    |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>           |            |                    |                    |
| Kundfordringar                                  |            | 143 886            | 2 854              |
| Övriga fordringar                               |            | 405 755            | 410 614            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter    |            | 62 520             | 45 709             |
| Summa kortfristiga fordringar                   |            | <u>612 161</u>     | <u>459 177</u>     |
| <b><i>Kassa och bank</i></b>                    | 8          |                    |                    |
| Kassa och bank                                  |            | 1 977 164          | 4 000 012          |
| Summa kassa och bank                            |            | <u>1 977 164</u>   | <u>4 000 012</u>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>              |            | <u>2 589 325</u>   | <u>4 459 189</u>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                         |            | <u>155 785 666</u> | <u>159 446 383</u> |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                   |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 72 497 500        | 72 497 500        |
| Insatsemission/ upplåtelseavgifter           |            | 5 560 362         | 5 560 362         |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 8 899 442         | 9 463 442         |
| Summa bundet eget kapital                    |            | 86 957 304        | 87 521 304        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | -23 522 823       | -20 844 274       |
| Årets resultat                               |            | -2 875 261        | -3 242 549        |
| Summa fritt eget kapital                     |            | -26 398 084       | -24 086 823       |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | 60 559 220        | 63 434 481        |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 9          | 93 306 756        | 94 299 380        |
| Leverantörsskulder                           |            | 403 218           | 367 651           |
| Skatteskulder                                |            | 531 698           | 537 981           |
| Övriga skulder                               |            | 54 426            | 58 089            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 930 348           | 748 801           |
| Summa kortfristiga skulder                   |            | 95 226 446        | 96 011 902        |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | 155 785 666       | 159 446 383       |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>  | <i>2025-01-01-<br/>2025-12-31</i> | <i>2024-01-01-<br/>2024-12-31</i> |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                                   |                                   |
| Rörelseresultat   | -32 756                           | -225 955                          |
| Avskrivningar   | 1 995 014                         | 1 518 158                         |
| Erlagd ränta och ränteintäkter  | -2 842 504                        | -3 016 594                        |
|   | <u>-880 246</u>                   | <u>-1 724 391</u>                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-880 246</b>                   | <b>-1 724 391</b>                 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar   | -141 032                          | 28 347                            |
| Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar                           | -11 952                           | -149 592                          |
| Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder                                       | 35 567                            | 153 760                           |
| Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder                                | 171 600                           | 286 344                           |
|   | <u>-826 063</u>                   | <u>-1 405 532</u>                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>-826 063</b>                   | <b>-1 405 532</b>                 |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                                   |                                   |
| Pågående arbete   | -204 161                          | 0                                 |
| Försäljning/upplåtelse av hyresrätt   | 0                                 | 750 000                           |
|   | <u>-204 161</u>                   | <u>750 000</u>                    |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-204 161</b>                   | <b>750 000</b>                    |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                                   |                                   |
| Amortering av låneskulder   | -992 624                          | -992 624                          |
|   | <u>-992 624</u>                   | <u>-992 624</u>                   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-992 624</b>                   | <b>-992 624</b>                   |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>-2 022 848</b>                 | <b>-1 648 156</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   | <b>4 000 012</b>                  | <b>5 648 170</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | <b>1 977 164</b>                  | <b>4 000 014</b>                  |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) årsredovisning och koncernredovisning (K3). Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

#### Redovisning av intäkter

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

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 %. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter 100 år  
Avskrivningstid på installationer 10- 30 år  
Avskrivningstid på maskiner och inventarier 5-10 år  
Avskrivningstid på markanläggning 20 år

#### Övriga tillgångar och skulder

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

#### Fond för yttre underhåll

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

## Noter till Resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

|  | 2025             | 2024             |
|--|------------------|------------------|
| Årsavgifter                            | 4 937 847        | 4 799 651        |
| Hyror                                  | 1 465 453        | 1 464 843        |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 16 742           | 6 305            |
| Övriga hyresintäkter                   | 21 274           | 27 508           |
| <b>Summa</b>                           | <b>6 441 316</b> | <b>6 298 307</b> |

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel               | 351 918          | 363 966          |
| Städning                        | 84 258           | 108 427          |
| Tillsyn, besiktning, kontroller | 0                | 4 900            |
| Trädgårdsskötsel                | 831              | 17 100           |
| Snöröjning                      | 43 668           | 89 928           |
| Reparationer                    | 518 610          | 879 108          |
| Underhåll                       | 558 577          | 780 019          |
| El                              | 647 843          | 525 356          |
| Uppvärmning                     | 738 232          | 784 380          |
| Vatten                          | 316 178          | 285 937          |
| Sophämtning                     | 189 054          | 198 229          |
| Försäkringspremie               | 85 734           | 79 692           |
| Fastighetsavgift bostäder       | 167 228          | 158 110          |
| Fastighetsskatt lokaler         | 91 820           | 111 280          |
| Övriga fastighetskostnader      | 5 087            | 15 790           |
| Kabel-tv/Bredband/IT            | 110 076          | 81 021           |
| Förvaltningsarvode ekonomi      | 146 013          | 162 566          |
| Panter och överlåtelse          | 27 195           | 8 595            |
| Förvaltningsarvode teknik       | 12 410           | 0                |
| Juridiska åtgärder              | 123 992          | 124 882          |
| <b>Summa</b>                    | <b>4 218 724</b> | <b>4 779 286</b> |

### Not 4 Övriga externa kostnader

|                                  |                |                |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Lokalhyra                        | 0              | 2 913          |
| Konsult- och utredningskostnader | 24 306         | 45 563         |
| Revisionarvode                   | 33 875         | 32 500         |
| Förbrukning och administration   | 38 002         | 54 817         |
| Bankkostnader                    | 4 258          | 4 080          |
| Övriga externa kostnader         | 5 850          | 6 406          |
| <b>Summa</b>                     | <b>106 291</b> | <b>146 279</b> |

## Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

|                   | 2025           | 2024           |
|-------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode    | 144 748        | 136 048        |
| Sociala kostnader | 36 883         | 35 532         |
| <b>Summa</b>      | <b>181 631</b> | <b>171 580</b> |

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft någon anställd personal

## Noter till Balansräkning

### Not 6 Byggnader och mark

|   | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                    |                    |
| -Byggnad                                | 148 356 000        | 148 356 000        |
| -Mark                                   | 16 644 000         | 16 644 000         |
|   | 165 000 000        | 165 000 000        |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                    |                    |
| -Vid årets början                       | -14 834 904        | -13 351 344        |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -1 960 417         | -1 483 560         |
|   | -16 795 321        | -14 834 904        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>148 204 679</b> | <b>150 165 096</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                   |                    |                    |
| Byggnader                               | 60 703 000         | 61 613 000         |
| Mark                                    | 23 079 000         | 27 515 000         |
|   | 83 782 000         | 89 128 000         |

### Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                |                |
| -Vid årets början                       | 420 921        | 420 921        |
|   | 420 921        | 420 921        |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                |                |
| -Vid årets början                       | -223 823       | -189 225       |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -34 597        | -34 598        |
|   | -258 420       | -223 823       |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>162 501</b> | <b>197 098</b> |

## Not 8 Kassa och bank

|                   | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|-------------------|------------------|------------------|
| Nordea            | 1 643 099        | 2 651 719        |
| Klientmedelskonto | 334 065          | 1 348 293        |
| <b>Summa</b>      | <b>1 977 164</b> | <b>4 000 012</b> |

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

| <i>Lånegivare</i>     | <i>Konvertering/<br/>Slutbetalning</i> | <i>Ränta<br/>31/12</i> | <i>Skuldbelopp<br/>2025-12-31</i> | <i>Skuldbelopp<br/>2024-12-31</i> |
|-----------------------|--|------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| SBAB                  | 2026-02-16                             | 1,14%                  | 31 020 000                        | 31 350 000                        |
| SBAB                  | 2026-11-09                             | 3,43%                  | 31 020 000                        | 31 350 000                        |
| SBAB                  | 2026-11-09                             | 3,80%                  | 31 266 756                        | 31 599 380                        |
|                       |  |                        | <b>93 306 756</b>                 | <b>94 299 380</b>                 |
| Varav Långfristig del |  |                        | 0                                 | 0                                 |
| Varav Kortfristig del |  |                        | 93 306 756                        | 94 299 380                        |
|                       |  |                        | 93 306 756                        | 94 299 380                        |

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år  
Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

## Övriga noter

### Not 10 Ställda säkerheter

|  | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar   | 99 900 000        | 99 900 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>  | <b>99 900 000</b> | <b>99 900 000</b> |

### Not 11 Eventualförpliktelser

|                                    |             |             |
|------------------------------------|-------------|-------------|
| Övriga eventualförpliktelser       | Inga        | Inga        |
| <b>Summa eventualförpliktelser</b> | <b>Inga</b> | <b>Inga</b> |

### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen kommer att höja årsavgifter med 20 % from 1 april 2026.

## Underskrifter

Årsredovisningen fastställdes den 2026-05-19 och har undertecknats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Jeanette Lindgren  
Ledamot

Mari Wessman  
Ledamot

Al-Sam Husham  
Ledamot

Jan Hultman  
Ledamot

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

Tobias Berglund  
Auktoriserad revisor

# Så tolkar du årsredovisningen

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

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

## Förvaltningsberättelse

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

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

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

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

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

## Resultaträkning

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

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

## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

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

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

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

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

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

## Noter – tilläggsupplysningar

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

## Panter och eventalförpliktelser

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

## Revisionsberättelse

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