

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Fågelbärslunden**

769603-6784

Räkenskapsåret

2025

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2-5
Medlemsinformation	5
Ekonomisk berättelse	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Underskrifter	17

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Fågelbärlunden (769603-6784) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2004-10-13.

Föreningens styrelse har sitt säte i Vallentuna.

### Om föreningens fastighet

Siffror inom parentes avser föregående år.

Föreningen förvärvade 2001-12-10 enligt köpekontrakt fastigheten Bällsta 2:923 i Vallentuna kommun. Föreningens fastighet består av 4 flerbostadshus: Fritzbergsvägen 1, 3, 5 och 7, med totalt 50 lägenheter.

Bostadsfördelning:  
16st 1 rum och kök  
15st 2 rum och kök  
9st 3 rum och kök  
10st 4 rum och kök

Den totala lägenhetsarean är 2 779 kvm

Fastigheten var vid årets utgång åsatt ett taxeringsvärde om 57 800 000 (60 200 000) kronor varav markvärdet uppgick till 11 800 000 (15 200 000) kronor och byggnadsvärdet uppgick till 46 000 000 (45 000 000) kronor  
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor (502002-6281).

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen höll sin ordinarie stadgeenliga stämma 2025-05-27

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning under 2025.

#### 2025-01-01 - 2025-05-27

Erik Carlsson	ledamot, föreningens ordförande, styrelsens sekreterare, föreningens webmaster
Erik Idestrom	ledamot, föreningens kassör
Gill Iverman	ledamot
Michelle Andersen	ledamot, föreningens vice kassör
Roger Bäckgren	ledamot
Joni Andersen	suppleant
Joachim Gustafsson	suppleant

#### 2025-05-27 - 2025-12-31

Erik Carlsson	ledamot, föreningens ordförande, styrelsens sekreterare, föreningens webmaster
Erik Idestrom	ledamot, föreningens kassör
Gill Iverman	ledamot
Roger Bäckgren	ledamot
Joachim Gustafsson	ledamot
Caroline Jacobsson	suppleant

### Verksamhet

Totalt har 12 styrelsemöten hållits under året, varav ett konstituerande (2025-05-27) då styrelsen utsåg föreningens ordförande, kassör och webmaster samt styrelsens sekreterare, antog styrelsens arbetsordning för styrelseåret 2025/2026 samt beslutade om fördelningen av arvode för styrelsen 2024/2025.

Ett möte har hållits per månad utom under juli; under maj hölls två möten.

Under mars hade styrelsen en halvdagskonferens då projekt, rutiner och årsredovisning med det ekonomiska läget gick igenom.

### Förvaltning

Teknisk- och ekonomisk förvaltning samt registerförvaltning har under året skötts av Roslagens Energi- och Driftteknik AB (Redab).

Ekonomisk- samt registerförvaltning har varit tredjepartsupphandlad från Ekonomi Roslagen (556814-7150).

Föreningens revisor har varit auktoriserad revisor Karin Hammarberg, Hammarbergs Revisionsbyrå, Norrtälje (omvald 2025-05-27).

Föreningen har inte haft några anställda under året.

## Fastighetsförvaltning

Under året har styrelsens genomfört ett antal inspektioner av fastigheten: däribland allmän inspektion 2025-04-22 (tillsammans med Redab). Vid inspektionerna har ett antal åtgärds punkter noterats, en del av dessa åtgärds fortlöpande medan andra har lett till planering av underhåll inom ramen för föreningens underhållsplan.

Enligt tidigare beslut stämmer Redab av skötseln av föreningens mark tre gånger per år, ungefär kring den: 15e maj, midsommar samt 15e september.

Radonmätningen som vi inlett tidigare år saknar fortfarande ett fullständigt godkännande från kommunen då en lägenhet haft ett mätvärde strax över gränsvärdet, en ny mätning i den lägenheten sker under vintersäsongen 2025/-26.

I övrigt har mätvärdena sett bra ut inom föreningen.

De sista delarna av den obligatoriska ventilationskontrollen färdigställdes tidigt under året och resultatet är rapporterat till kommunen.

Likaledes genomfördes en stamspolning i början av 2025 vilken gick huvudsakligen bra, vi har under året hanterat ett par ärenden som uppdragades i samband med spolningen.

Under senhösten 2025 inleddes en upphandling av renovering av föreningens fyra hissar. Dessa börjar bli till åren och elektroniken i dem behöver bytas, samtidigt uppdaterar vi hissarna till den säkerhets- och tillgänglighetsstandard som krävs idag.

Föreningens brandskydd förstärktes under 2025 i samarbete med Brandsäkra som vi låtit gå igenom läget i föreningen; däribland har brandsläckare och varselskyltar köpts in och monterats, likaså har en hjärtstartare placerats i porten mot innergården i nummer 1.

Ett regelbundet brandskyddsarbete med egenkontroller och regelbundna inspektion av Brandsäkra har påbörjats där även en brandskyddsansvarig för föreningen har utsetts inom styrelsen.

Styrelsen har upphandlat stöd för elsäkerhetsarbete genom Redab, som följd av nya lagkrav.

Under hösten tog Solör över som fjärrvärmeleverantör i Vallentuna från EON. I och med detta sker en prishöjning på fjärrvärme med 22% från halvårsskiftet 2026.

Telia gjorde vissa uppdateringar i sina system under 2025 varför man har behövt byta till ny TVbox för att fortsätta kunna se på TV via Telias leverans. Boxarna har levererats av Telia till föreningen centralt.

Aimo meddelade under året att man ämnar gå över till digitala parkeringstillstånd, styrelsen är vid årsslutet i färd med att utreda hur detta ska genomföras.

I utemiljön har vi beskärt träd på innergården efter kontakt med arborist under 2024.

Genom boendes försorg placerades en studs matta ut på föreningens mark under sommarhalvåret.

I vanlig ordning såg vi över och reviderade föreningens underhållsplan under hösten.

## Ekonomiska förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skett utifrån stämmobeslut och den budget som styrelsen lade fast inför 2025 samt enligt övriga beslut och regleringar från styrelsen.

Vi har under 2025 sett en viss fortsatt nedgång i marknadsräntorna och allteftersom föreningen lägger om sina lån har detta fått effekt på vår ekonomi. Som läget är nu är styrelsens strategi att ha lite kortare löptider på lånen än under de senaste åren samtidigt som vi ändå sprider lånen över olika år.

Vi har även fortsatt binda en del av de medel vi haft på bankkonto för att få bättre inlåningsräntor.

Vi räknar nu med att kostnadsökningarna på förvaltning och underhåll mattas av, likaså har vi sett hur elkostnaderna ligger tämligen stabilt. Dock fortsätter de kraftiga kostnadsökningarna både för värme som för vatten. Fjärrvärmens har en annonserad prisökning för 2026 om 22% och våra kostnader för vatten steg under 2025 med omkring 25% jämfört med 2024.

Styrelsen vill påminna medlemmarna om att båda dessa kostnader kan hållas tillbaka om man är försiktig med såväl värme som vattenförbrukning.

Som styrelsen har informerat om de senaste åren valde vi att under pandemin och de följande höginflationsåren att inte ta ut all kostnadsökning i höjningar av medlemsavgifterna utan vi har istället använt våra sparade medel.

Vi har nu börjat återställa detta så att vi får en mer stabil likvid varför medlemsavgifterna höjdes med 5% vid årsskiftet 2025/-26.

Ekonomi Roslagen som haft hand om vår ekonomiska förvaltning under vårt avtal med Redab det senaste året beslutade under hösten 2025 att upphöra med tjänster åt bostadsrättsföreningar. Styrelsen har därför handlat upp tjänster för ekonomisk- och registerförvaltning av VIND Redovisning AB (556414-3401), detta innebär att Redab inte längre kommer vara någon part i den delen av förvaltningen, Redab fortsätter dock med fastighets- och övrig teknisk förvaltning.

Det anstånd med årsavgiftsbetalning som styrelsen medgivit under 2025 löstes enligt avtal.

Styrelsen har noterat Skatteverkets beslut om ändrat ställningstagande vad gäller uttag av moms vid uthyrning av parkeringsplatser inom bostadsrättsföreningar.

Som beslutet står nu innebär det ett momspåslag om 25% på parkeringsplatshyran för de som hyr sådan inom föreningen från april 2027. Det innebär också en ökad administrativ börda för styrelsen samt eventuellt ökade kostnader för ekonomisk förvaltning. Frågan debatteras i Riksdagen.

År 2025 såg ett bättre resultat än 2024 bland annat tack vare att ränteläge börjat förbättras och att kostnadsökningstakten generellt är lägre.

Föreningens skuldsättning per kvadratmeter samt räntekänslighet fortsätter också nedåt.

För 2025 har föreningen ett positivt rörelseresultat detta påverkas därefter negativt genom de årliga avskrivningarna vilket gör att resultatet för föreningen blir negativt,

det ska noteras att även om vi skriver av fastigheten genomför vi samtidigt reparationer, renoveringar och underhåll vilka är ämnade att förlänga livslängden på fastigheten - kostnaderna för dessa tas normalt på det löpande resultatet snarare än att utgöra grunden för nya avskrivningar, detta påverkar alltså resultatet dubbelt negativt. Utöver det underhåll vi utför sparar vi även pengar i form av amorteringar för att kunna genomföra framtida reparationer och renoveringar.

### Medlemsinformation

Föreningen hade 2025-12-31 68 (70) medlemmar fördelade på 50 lägenheter, samtliga bostadsrätter i föreningen var därmed vid årets utgång upplåtna. Under året har 8 (7) överlåtelser skett till ett genomsnittspris om 38 386 (33 706) kr/kvm.

Under året har 0 (1) lägenheter hyrts ut i andra hand och totalt 0 lägenheter var uthyrda i andra hand 2025-12-31.

## Ekonomisk berättelse

Flerårsöversikt	Belopp i Tkr			
	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	3 109	3 030	2 884	2 748
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-693	-892	-634	-782
Balansomslutning	47 480	49 318	50 885	52 399
Soliditet (%)	39,5	39,4	39,9	40
Skuldränta (%)	3,5	3,3	2,5	2
Lån per kvm bostadsyta (kr)	9 967	10 198	10 414	10 630
Fastighetens belåningsgrad (%)	61	61	57	57
Genomsnittlig årsavgift (kr/kvm)	1 050	1 028	971	931
Skuldsättning per totala ytan	9 967	10 198	10 414	
Räntekänslighet %	8,9	9,4	10,7	
Energikostnad per kvm	278	250,7	225	
Omsättning i % rörelsens intäkter	100	94,3	94,2	
Sparande per kvm	130	65	161	

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

## Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 752 000	353 367	-3 781 176	-892 463	19 431 728
Disposition av föregående års resultat:		400 000	-1 292 463	892 463	
lanspråktagande av yttre fond		-230 875	230 875		
Årets resultat				-693 130	-693 131
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>23 752 000</b>	<b>522 492</b>	<b>-4 842 764</b>	<b>-693 130</b>	<b>18 738 597</b>

## Förslag till behandling av årets resultat

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital behandlas enligt följande	
Balanserat resultat	-4 842 764
Årets resultat	-693 131
<b>Totalt</b>	<b>-5 535 895</b>
Överföring till underhållsfonden enligt underhållsplan	300 000
lanspråktagande av underhållsfonden motsvarande 2025 års underhållskostnad	-48 651
Balanseras i ny räkning	-5 787 244
<b>Summa</b>	<b>-5 535 895</b>

Styrelsen föreslår att avsätta 300 000 kr till yttre underhållsfond i enlighet med föreningens underhållsplan. lanspråktagande av medlen ska bokföras när behörigt organ har beslutat. Behörigt organ är föreningsstämman.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>	2		
Nettoomsättning		3 108 670	3 026 555
Övriga intäkter		0	3 000
<b>Summa intäkter</b>		<u>3 108 670</u>	<u>3 029 555</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	3	-200 891	-354 729
Fastighetsavgift		-86 200	-81 500
Driftkostnader	4	-1 316 168	-1 290 439
Övriga externa kostnader	5	-128 014	-180 130
Personalkostnader	6,7	✓ -94 931	-78 590
Avskrivningar av anläggningstillgångar		-1 055 509	-1 073 253
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-2 881 713</u>	<u>-3 058 641</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>226 957</u>	<u>-29 086</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		45 473	74 901
Räntekostnader och liknande resultatposter		-962 060	-938 278
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-689 630</u>	<u>-892 463</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-689 630</u>	<u>-892 463</u>
Skatt på årets resultat		-3 500	0
<b>Årets resultat</b>		<u><b>-693 130</b></u>	<u><b>-892 463</b></u>

## Resultatförändring efter disposition av underhållsfond

	2025	2024
Årets resultat	-693 130	-892 463
Reservering till fond för yttre underhåll	-300 000	-400 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	48 651	230 875
<b>Resultat efter disposition av planerat underhåll</b>	<u><b>-944 479</b></u>	<u><b>-1 061 588</b></u>

Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.  
lanspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

## 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>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	44 854 188	45 891 280
Markanläggning	9	73 949	92 366
		<u>44 928 137</u>	<u>45 983 646</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>44 928 137</u>	<u>45 983 646</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	530 097
Övriga fordringar	10	0	559 925
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	190 729	40 981
		<u>190 729</u>	<u>1 131 003</u>
<b>Kassa och bank</b>		2 361 090	2 202 875
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 551 819</u>	<u>3 333 878</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>47 479 956</u>	<u>49 317 524</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 752 000	23 752 000
Fond för yttre underhåll	12	522 492	353 367
		<u>24 274 492</u>	<u>24 105 367</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 842 764	-3 781 176
Årets resultat		-693 130	-892 463
		<u>-5 535 894</u>	<u>-4 673 639</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>18 738 598</u>	<u>19 431 728</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13,14	15 790 836	14 908 030
		<u>15 790 836</u>	<u>14 908 030</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	11 908 030	13 431 410
Förskott från kunder		261 843	0
Leverantörsskulder		267 714	130 949
Skatteskulder		86 200	157 450
Övriga kortfristiga skulder		81 497	32 319
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	345 238	1 225 638
		<u>12 950 522</u>	<u>14 977 766</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>47 479 956</u>	<u>49 317 524</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-689 630	-892 463
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		1 055 509	1 073 253
Betald inkomstskatt		-74 750	
		<u>291 129</u>	<u>180 790</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>291 129</b>	<b>180 790</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		530 097	-17 493
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar		-133 062	46 032
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		136 765	-61 772
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-569 379	-13 302
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-35 579</b>	<b>-46 535</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-640 574	-600 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-640 574</b>	<b>-600 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-385 024</b>	<b>-465 745</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>2 746 114</b>	<b>3 211 859</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 361 090</b>	<b>2 746 114</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och bank fg år samt not 10 Klientmedelskonto. Klientmedelskontot avslutades i år.

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Ändrade uppskattningar och bedömningar

Föreningen upprättade årsredovisningen enligt K3 för första gången år 2018. Ändrad avskrivningstid efter att fastigheten blivit indelad i komponenter.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattningen det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt underhållsplan.

#### Anläggningstillgångar

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

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

Stomme	120 år
Tak	50 år
Fasader	60 år
Putsade fasader	40 år
Fönster och fönsterdörrar	50 år
VVS-System	60 år
Värmeinstallationer	50 år
Lågspänning	60 år
Hiss	40 år
Balkonger	80 år
Markanläggning	20 år
Grillplats	5 år
Laddboxar elbil	5 år

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett 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.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsen huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men för bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen.

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (=summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt

Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm

Räntebärande skulder / totala kvm

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder / kvm upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvm

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Kostnad för värme, el och vatten / totala kvm

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter / total rörelseintäkt



## Not 2 Rörelsens intäkter

	2025	2024
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	2 917 400	2 856 076
Hyror parkering	86 070	75 480
Övriga avgifter (TV-avgift, överlåtelseavgift, parkeringsavgift)	105 200	97 999
	<u>3 108 670</u>	<u>3 029 555</u>

## Not 3 Reparationer

	2025	2024
Hiss besiktning	7 430	7 190
Hiss serviceavtal	28 671	36 186
Enligt underhållsplan	48 651	230 875
Löpande reparationer övr	112 914	80 478
	<u>✓ 197 666</u>	<u>354 729</u>

## Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	279 766	332 403
Snöröjning/sandning	73 631	84 948
El	70 312	69 680
Uppvärmning	366 990	365 331
Vatten	334 070	261 804
Sophämtning	75 775	70 371
Fastighetsförsäkring	54 498	52 040
Kabel-TV/Bredband	55 680	53 862
Förbrukningsmaterial	5 446	0
	<u>1 316 168</u>	<u>1 290 439</u>

## Not 5 Administrativa kostnader

	2025	2024
Tele & porto	287	705
Administrations och förvaltningskostnader	6 758	18 128
Revisionsarvode	12 644	11 900
Arvode förvaltning	98 391	121 996
Bank kostnader	4 000	5 602
Övriga kostnader	5 934	21 798
	<u>128 014</u>	<u>180 129</u>

## Not 6 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	75 000	65 000
	<u>75 000</u>	<u>65 000</u>

### Sociala kostnader

Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	16 395	13 590
	<u>16 395</u>	<u>13 590</u>

**Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader**

<u>91 395</u>	<u>78 590</u>
---------------	---------------

**Not 7 Medelantalet anställda**

**2025**                      **2024**

Medelantalet anställda	0	0
------------------------	---	---

**Not 8 Byggnader och mark**

**2025-12-31**                      **2024-12-31**

Ingående anskaffningsvärden	58 126 308	58 126 308
-----------------------------	------------	------------

<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>58 126 308</b>	<b>58 126 308</b>
---	-------------------	-------------------

Ingående avskrivningar	-12 235 028	-11 197 991
------------------------	-------------	-------------

Årets avskrivningar	-1 037 092	-1 037 037
---------------------	------------	------------

<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 272 120</b>	<b>-12 235 028</b>
--	--------------------	--------------------

<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>44 854 188</b>	<b>45 891 280</b>
---------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde byggnader	46 000 000	45 000 000
--------------------------	------------	------------

Taxeringsvärde mark	11 800 000	15 200 000
---------------------	------------	------------

<u>57 800 000</u>	<u>60 200 000</u>
-------------------	-------------------

**Not 9 Markanläggningar**

**2025-12-31**                      **2024-12-31**

Ingående anskaffningsvärden	553 401	553 401
-----------------------------	---------	---------

<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>553 401</b>	<b>553 401</b>
---	----------------	----------------

Ingående avskrivningar	-461 035	-424 819
------------------------	----------	----------

Årets avskrivningar	-18 417	-36 216
---------------------	---------	---------

<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-479 452</b>	<b>-461 035</b>
--	-----------------	-----------------

<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>73 949</b>	<b>92 366</b>
---------------------------------	---------------	---------------

Anskaffningspriset har minskats för installationen av laddpunkter för elbil pga att föreningen har fått ett bidrag från Naturvårdsverket, 64 615 kronor under år 2021.

**Not 10 Övriga fordringar**

**2025-12-31**                      **2024-12-31**

Avräkning skatter och avgifter	0	10 791
--------------------------------	---	--------

Klientmedelskonto	0	543 239
-------------------	---	---------

Fordran hos leverantör	0	5 895
------------------------	---	-------

<u>0</u>	<u>559 925</u>
----------	----------------

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Brandkontoret	63 325	
Intäkter, räntor och avgifter	103 685	27 578
Telia	13 350	13 403
Hissen El och Mek verkstad	10 370	
	<u>190 730</u>	<u>40 981</u>

### Not 12 Fond för yttre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Reservering enligt underhållsplan	300 000	400 000
	<u>300 000</u>	<u>400 000</u>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek AB	4,14	2025-03-30	0	3 911 550
Stadshypotek AB	3,81	2027-09-30	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek AB	3,61	2026-01-30	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek AB	2,25	2026-03-30	8 908 030	9 153 734
Stadshypotek AB	3,96	2025-06-30	0	9 274 156
Stadshypotek AB	3,39	2030-03-30	3 719 550	0
Stadshypotek AB	2,66	2028-06-30	9 071 286	0
			<u>27 698 866</u>	<u>28 339 440</u>
Långfristig del av kreditskuld			15 790 836	14 908 030
Kortfristig del av kreditskuld			11 908 030	13 431 410

Om fem år beräknas skulden uppgå till 24 698 866 (25 339 440 kr)

Nya regler när det gäller redovisning av kortfristig del av föreningens lån innebär att from 2021 redovisas alla lån som sätts om eller amorteras inom ett år från balansdagen som kortfristig skuld. Tidigare var det endast amorteringar på lånen som redovisades som kortfristig del.

### Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	32 126 000	32 126 000
	<u>32 126 000</u>	<u>32 126 000</u>

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupen värmekostnad	47 615	48 398
Förutbetald intäkt	0	759 034
Upplupet revisionsarvode	10 000	10 000
Upplupet styrelsearvode	70 000	65 000
Upplupna sociala avgifter	21 994	20 423
Upplupna elkostnader	5 142	9 538
Upplupna utgiftsräntor	90 918	186 569
Upplupet arvode förvaltning	32 058	60 432
Upplupet fastighetskötsel	63 723	60 806
Upplupet snöröjning	0	0
Upplupna hisskostnader	0	5 438
	<u>341 450</u>	<u>1 225 638</u>

### Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Upphandlingen av hissrenovering slutfördes i januari och entreprenaden kommer att planeras in till senvår/försommar.

Med anledning av hissrenoveringsprojektet räknar styrelsen med att ta upp ett nytt lån på omkring 2 miljoner kronor under 2026.



## Underskrifter

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Årsredovisningens innehåll blev klart den 20 april 2026.

Vallentuna 2026-05-06



Erik Carlsson  
Styrelseordförande



Erik Ideström  
Styrelseledamot



Gill Iverman  
Styrelseledamot



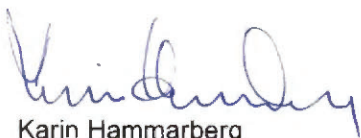
Roger Bäckgren  
Styrelseledamot



Joachim Gustafsson  
Styrelseledamot

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 2026-05-06



Karin Hammarberg  
Auktoriserad revisor