



ÅRSREDOVISNING

Brf Kvarnberget i Gustavsberg

Organisations nr 769618-0137

2025-01-01 – 2025-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kvarnberget i Gustavsberg avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31, föreningens sjuttonde verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen Kvarnberget i Gustavsberg registrerades av Bolagsverket 2007-12-17. Föreningen har sitt säte i Värmdö kommun. Föreningen innehar fastigheten med äganderätt.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens hemsida är www.brkvarnberget.com och e-postadress är styrelsen@brkvarnberget.com

Den ekonomiska planen upprättades 2009-03-14 och registrerades 2009-03-30. Föreningens nuvarande stadgar omregistrerades hos Bolagsverket 2025-12-02. Den tidigare registrerade versionen av stadgarna saknade en sida. Detta har nu korrigerats. Ingen övrig förändring har skett av stadgarna. Avtal om totalentreprenad ingicks i mars 2009 med JM AB om uppförande av 6 st flerbostadshus i tre respektive fyra plan, separata förråd, sophus, carportar samt markarbeten. Föreningen innehar sedan 2009-06-24 äganderätten till fastigheten Gustavsberg 1:309 i Värmdö Kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultat

Före avskrivningar visar helårsresultatet för 2025 ett överskott på 325 tkr. För 2024 redovisades ett överskott på 763 tkr före avskrivningar.

Det minskade överskottet beror bland annat på yttre påverkan i form av stöld av routrar/accesspunkter och åverkan på portar vid inbrottsförsök. Den kostnadsökningen består både av återställa som innan stöld och åverkan men även förebygga liknande händelser i framtiden genom att installera lås på miljörum där routrar flyttats in till samt brytskydd på portar. Under året har även kostnader för energi (el, fjärrvärme och vatten) ökat mer än inflation. Ovanstående kostnader vägs till viss del upp av ökade intäkter relaterade till bilplatser och uthyrning av gästlägenheten.

Överskottet används för avsättning till Fond för yttre underhåll (kommande underhåll) samt amortering vid kommande omsättning av lån.

Bland väsentliga händelser under året kan nämnas

- Installation av system för kraftigare rening av radiatorvattnet. Väderkvarnsvägen 2
- Fasadrenovering Kvarnhjulsvägen 4
- Målning utvändigt av samtliga entréer
- Brytskydd samtliga portar
- Nödbelysning i förråd (SBA)
- Inventering och byte av trasiga ballofixkranar (anslutning till stammar)
- Installation av lås till miljörum
- Service av 4 st takfläktar. Kvarnhjulsvägen 2-4 samt Väderkvarnsvägen 1
- Förebyggande tryckspolning av avloppsstammar i lägenheter på Väderkvarnsvägen 1 och Kvarnhjulsvägen 4

- Installation av 4 laddpunkter för el/hybridbilar

Intäkter

Under året har det inte varit någon höjning av årsavgifter för lägenheter eller årshyra av bilplatser. De ökade intäkterna är främst relaterade till ökat antal uthyrda bilplatser och ökad uthyrning av gästlägenheten.

Avskrivningar och kostnader

Föreningens byggnader skrivs av på 150 år. Systemet för vattenrening skrivs av på 20 år. Totalt avskrivningsbelopp uppgår till 725 tkr. Föreningens kostnader exklusive avskrivningar uppgick till 2 970 tkr, varav räntekostnader lån 128 tkr.

Vid utgången av 2025 uppgick föreningens fastighetslån till 14 560 tkr vilket motsvarar 17 % belåningsgrad (fastighetslån dividerat med fastighetens taxeringsvärde). Genomsnittsräntan för fastighetslånen (räntekostnad dividerad med låneskuld) är 0,88 %. Föreningens långfristiga lån är bundna och två av lånen skall omsättas den 30 mars 2026 och ytterligare ett 2029 (Se not 11). Lånevillkoren medger att lånen kan få amorteras med 10% per år.

Föreningens kassa uppgick vid årets slut till 2 155 tkr. 1 560 tkr har placerats på räntebärande konton. Ingen amortering har skett under året då räntan på sparkontona har överstigit låneräntan. Uttagna och ställda panter uppgår till 18 750 000 kr. Inga eventalförpliktelser finns.

Prognos för 2026

Beslutad höjning av årsavgifter med 5 % för lägenheter sker from 1 januari. Den beslutade 5 % höjningen av bilplatser sker den 1 april. En höjning av avgift för laddplatser till 300 kr/månad beslutades under hösten och genomförs 1 januari. Från och med 1 februari är beslutad hyra för gästlägenhet 290 kr/natt.

Föreningens driftskostnader antas öka med minst inflationen. I budgeten för 2026 har taxebundna kostnader, till exempel el, värme och sophämtning räknats upp med 5 - 6 % samt vatten har räknats upp med 20 %.

Planerade underhållsåtgärder och investeringar för år 2026 uppgår till 600 tkr i enlighet med underhållsplanen.

Två lån om totalt cirka 9,3 mkr har omplacerats per den 30 mars 2026. I samband med detta har räntesatserna ökat från cirka 0,7 % till cirka 3,1–3,4 %, vilket medför en beräknad ökning av föreningens årliga räntekostnader med cirka 201 tkr. I samband med omplaceringen har även en amortering om 1,0 mkr genomförts. Efter omplaceringen uppgår föreningens genomsnittliga ränta till cirka 2,4 % och de totala lånen till 13,6 mkr.

Under året kommer även en anpassning till det obligatoriska regelverket K3 – Komponentavskrivningar vilket kommer att påverka föreningens avskrivningar (ingen kassaflödeseffekt). I och med detta kommer även underhållsplanen att revideras.

Förväntat överskott kommer att avsättas för underhåll enligt underhållsplanen. Styrelsens samlade bedömning är att föreningens ekonomi är god och att föreningen står på stabil grund.

Styrelse

Styrelsen är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2025-05-07. Styrelsen skall enligt stadgarna bestå av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter.

Peter Lindström	ordförande
Kerstin Jonsson	kassör
Peter Persson Kollarik	sekreterare
Kerstin Rehnberg	ledamot
Mika Sandell	suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av två ordinarie styrelseledamöter i förening. Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda möten. Styrelsearvode avseende år 2025 om totalt 102 259 kr (föregående år 65 551 kr) exklusive sociala avgifter har utbetalats. Förändringen mellan åren beror till största delen på att utbetalning av arvudet sker två gånger per år och i efterskott för sittande styrelse. Ingen förändring har skett av nivån som beslutats på årsstämman.

Revisor

Föreningens revisorer har varit,

Olle Kannö auktoriserad revisor, MT Revision AB

Linda Johansen (suppleant) auktoriserad revisor, MT Revision AB

Valberedning

Valberedningen inför föreningsstämman 2026 består av Thomas Nordström (sammankallande) och Michael Moore.

Fastighet

Fastigheten, som bebyggdes under åren 2008 - 2009, är uppdelad på två närliggande områden med en sammanlagd markyta på 16 409 kvm. Byggnadernas area är enligt taxeringsbeskedet 3 751 kvm. Taxeringsvärde för fastigheten gällande från och med den 1 januari 2025 är SEK 88 079 000 (85 892 000) varav SEK 69 845 000 (64 796 000) utgör byggnadsvärde och SEK 18 234 000 (21 096 000) markvärde.

Föreningens bostadshus består av 6 st flerbostadshus i 3 - 4 våningar belägna på Väderkvarnsvägen respektive Kvarnhjulsvägen i Gustavsberg. Byggnaderna innehåller 48 st bostadslägenheter och ett övernattningsrum. I två av husen finns souterränglägenheter. Samtliga lägenheter har balkong eller uteplats på markyta. Till fastigheten hör 2 st separata förrådsbyggnader, 3 st sophus samt 49 st bilplatser varav 20 st är carport. 14 st bilplatser har laddpunkt för el/hybridbilar.

Sammanlagd lägenhetsyta är 3 751 m² med följande fördelning

Bostad	1 R o k	2 R o k	3 R o k	4 R o k	5 R o k	6 R o k	Summa
Antal	6	12	22	6	1	1	48
S:a yta	234	731	1 887	636	128	135	3 751

Försäkringar

Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrad hos Folksam, via Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. I försäkringen ingår tillägg för styrelseansvar och bostadsrättstillägg.

Historik över genomfört fastighetsunderhåll (urval)

Byggnaderna är uppförda under åren 2008 - 2009. Större underhållsarbeten är inte aktuella under de närmsta åren. Värmecentralerna har dock haft återkommande problem och styrelsen har under hand vidtagit åtgärder för att komma till rätta med dessa. Styrelsen följer underhållsplanen som ursprungligen omfattat åren 2009 - 2039 och som årligen ses över och revideras vid behov. Senaste reviderad underhållsplan är för åren 2024 - 2053.

Åtgärd	Utförd år
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	2016, 2023
Större underhåll i undercentraler (Utbyte slingtank, cirkulationspumpar)	2016,2017,2019
Utbyte av belysning i samtliga trapphus (rörelsestyrd LED-belysning)	2017
Förebyggande tryckspolning av avloppsstammarna i samtliga lägenheter	2018
Målning av samtliga carportar, förråd och sophus	2018
Installation av elektromagnetisk rening i värmecentralerna	2019
Uppgradering av bredbandsinstallationen från 10 till 250 mb.	2020
Besiktning av putsskada på fasad KV 4. Åtgärdat av JM AB	2020
Underhåll av trävirke och skyltar till bilplatser	2020

Installation av bommar för förhindrande av genomfartstrafik på Kvarnhjulsv	2021
Gallring och beskärning av träd och buskage	2021
Utredning om uppdatering av värmesystemet. Beslut om åtgärder och upphandling av nya värmepumpar, avgasare och styr- och reglersystem	2021
Utbyte och uppgradering av värmepumpar, avgasare och styr- och reglersystem i värmecentralerna	2022
Byte till LED-belysning i samtliga hissar	2022
Installation av 10 laddpunkter för el/hybridbilar	2022
Energideklaration	2022
Rengöring och reparation av husfasader	2022
Byte till LED lampor i gatubelysning Kvarnhjulsvägen	2023
Installation av system för kraftigare rening av radiatorvattnet. Kvarnhjulsv 4	2023
Utbyte av stamventiler Kvarnhjulsv 3.	2023
Gallring av träd. Plantering av häck Väderkvarnsvägen	2023
Målning av solutsatta träpaneler vid Väderkvarnsvägen	2023
Tvätt och behandling av tak på carportar, soprum och förråd	2023
Uppgradering av nödtelefoner i samtliga hissar (5G)	2024
Parkeringsplatser - Byte av trä på samtliga avbärräckan	2024
Renovering av carport Kvarnhjulsvägen – sättningskada	2024

2025 års löpande reparationer, underhåll och investeringar

Åtgärd	Utförd år
Installation av system för kraftigare rening av radiatorvattnet. Väderkvarnsvägen 2	2025
Fasadrenovering Kvarnhjulsvägen 4	2025
Målning utvändigt av samtliga entréer	2025
Brytskydd samtliga portar	2025
Nödbelysning i förråd (SBA)	2025
Inventering och byte av trasiga ballofixkranar (anslutning till stammar)	2025
Diverse mindre takåtgärder i enlighet med besiktningsprotokoll från 2024	2025
Installation av lås till miljörum	2025
Service av 4 st takfläktar. Kvarnhjulsvägen 2-4 och Väderkvarnsvägen 1	2025
Förebyggande tryckspolning av avloppsstammar i lägenheter på Väderkvarnsvägen 1 och Kvarnhjulsvägen 4	2025
Installation av 4 laddpunkter för el/hybridbilar	2025

Framtida planerat underhåll och investeringar

Åtgärd	Att utföra år
Förebyggande tryckspolning av avloppsstammarna i lägenheter på Väderkvarnsvägen 2 och 3 samt Kvarnhjulsvägen 2 och 3	2026
Service takfläktar. Väderkvarnsvägen 2-3	2026

Medlemskap i föreningar och gemensamhetsanläggningar

Föreningen är medlem i följande:

Förening alt gemensamhetsanläggning	Andel	Avseende
Gustavsbergs Vägförening GA:2	43,2/1526,4	vägar, trottoarer, vägbelysning
Väderkvarnsvägens Samfällighet GA:39	5/21	del av Väderkvarnsv., anslutna stigar och markytor
Gemensamhetsanläggning Ösby GA:21	25/40	130 m2 vägyta Kvarnhjulsvägens nedre del
Gemensamhetsanläggning Ösby GA:22	(ej kostnad)	60 m väg mot Mariagatan 7-9

Förvaltning och avtal

Kanold redovisning AB	Ekonomisk förvaltning
Alova Fastighetsteknik AB	Teknisk förvaltning inklusive service rökluckor (SBA)
Vattenfall AB	Fjärrvärme- och Elhandelsavtal
Energivärme AB	Värmecentraler drift o underhåll
Folksam via Bostadsrätterna	Försäkring
KONE AB	Hisskötsel
Städpoolen AB	Trappstädning
Spira AB	Trädgårdsskötsel
GA39/ Jovan mark och trädgård	Snöröjning
Telia	Bredband, kabel-TV
Värmdö kommun	Vatten, hushålls- och grovsopor
Waybler AB	Laddstolpar – laddtjänst
Folkfilter	Luftfilter till lägenheter
Visma Sign	Digital signering

Föreningens medlemmar har bidragit till tomtens skötsel vid städdagar under vår och höst.

Föreningen är momsregistrerad med anledning av försäljning av el till Waybler AB som distribuerar el till laddstolpar för el/hybridbilar.

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

Per bokslutsdagen var samtliga 48 bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Under året har 4 överlåtelser ägt rum.

Förvärvare, som tidigare inte var medlem i föreningen, har antagits som medlem i föreningen.

Förvärvare av bostadsrätt debiteras en överlåtelseavgift motsvarande 2,5% av ett basbelopp.

Förändringar i medlemsantalet

	2025	2024
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	74	74
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	6	3
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 6	- 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	74	74

Flerårsöversikt inkl nyckeltal

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 241 407	3 152 588	2 981 160	2 750 709
Resultat efter finansiella poster	- 399 817	39 695	- 203 404	- 1 616 910
Balansomslutning	121 669 982	122 090 467	122 390 654	122 571 837
Kassa och bank	2 155 137	1 883 989	1 464 763	909 011
Soliditet (%)	87	87	87	87
Skuldkvot	4,45	4,59	4,87	5,34
Skuldsättning kr/m ² (BR)	3 882	3 882	3 948	3 948
Skuldsättning kr/m ² (tot)	3 882	3 882	3 948	3 948
Belåningsgrad (%)	17	17	17	17
Räntekänslighet (%)	5,0	5,0	5,5	5,9
Årsavgift kr/m ² (BR)/år, snitt per 31 dec	779	779	722	681
Årsavgifternas andel av tot intäkter (%)	89	90	89	90
Energikostnad kr/m ²	252	224	215	225
Sparande kr/m ²	229	274	210	167

Bilplatshyran är höjd med 6% fr o m 2023-04-01
Bilplatshyran är höjd med 8% fr o m 2024-04-01
Bilplatshyran är höjd med 5% fr o m 2026-04-01

Årsavgiften är höjd med 5% fr o m 2022-07-01
Årsavgiften är höjd med 6% fr o m 2023-01-01
Årsavgiften är höjd med 8% fr o m 2024-04-01
Årsavgiften är höjd med 5% fr o m 2026-01-01

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Skuldkvot uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Räntekänslighet uttrycks som den procentuella höjning av årsavgifterna som motsvaras av 1 procentenhets höjning av räntan på räntebärande skulder.

Energikostnad per m² (tot) uttrycks som summa kostnad för el, värme och vatten per kvadratmeter.

Sparande per m² (tot) uttrycks som årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten dividerat med fastighetens totalyta. Nyckeltalet visar vad verksamheten lämnat i överskott per m² totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

Uppllysning vid förlust

Årets resultat visar en förlust på -399 tkr. Vid återläggning av icke kassapåverkande poster som avskrivningar visar vi på ett positivt resultat +325 tkr. För att möta framtida underhåll avsätts medel till fond för yttre underhåll enligt stadgar och underhållsplan. Underhållsplanen uppdateras löpande. Budget upprättas mot ett sparande av 216 kr /m² tot yta. Likviditetsöverskott används för amortering av lån.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat Resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	29 485 000	80 000 000	2 182 349	-4 912 231	39 695	106 794 813
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			896 000	-896 000		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-265 479	265 479		
Balanseras i ny räkning				39 695	-39 695	
Årets resultat					-399 817	-399 817
Belopp vid årets utgång	29 485 000	80 000 000	2 182 870	-5 503 057	-399 817	106 394 996

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 5 503 057
Årets resultat	- 399 817
<hr/> Summa	<hr/> - 5 902 874

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll (UH-plan)	896 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 532 197
Balanseras i ny räkning	- 6 266 677
<hr/> Summa	<hr/> - 5 902 874

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och tillönskar föreningen ett framgångsrikt år 2026.

Resultaträkning

	Not	2025	2024
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	3 241 407	3 152 588
Övriga rörelseintäkter	2	<u>31 374</u>	<u>18 620</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		3 272 781	3 171 208
<i>Rörelsekostnader</i>			
Driftskostnader	3	- 2 052 651	- 1 809 822
Underhållskostnader	4	- 532 197	- 265 479
Övriga externa kostnader	5	- 124 358	- 143 599
Personalkostnader	6	- 132 285	- 81 143
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 725 368</u>	<u>- 723 189</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 3 566 859	- 3 023 232
<i>Rörelseresultat</i>		- 294 078	147 976
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 995	24 094
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 128 734</u>	<u>- 132 375</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 105 739	- 108 281
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 399 817	39 695
Årets resultat		- 399 817	39 695

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 15	119 255 534	119 969 927
Inventarier, verktyg och installationer	8	<u>72 383</u>	<u>61 572</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		119 327 917	120 031 499
Summa anläggningstillgångar		119 327 917	120 031 499
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		112 695	90 951
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>74 233</u>	<u>84 028</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		186 928	174 979
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	<u>2 155 137</u>	<u>1 883 989</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		2 155 137	1 883 989
Summa omsättningstillgångar		2 342 065	2 058 968
SUMMA TILLGÅNGAR		121 669 982	122 090 467

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		109 485 000	109 485 000
Fond för yttre underhåll		<u>2 812 870</u>	<u>2 182 349</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		112 297 870	111 667 349
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 5 503 057	- 4 912 231
Årets resultat		<u>- 399 817</u>	<u>39 695</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 5 902 874	- 4 872 536
SUMMA EGET KAPITAL		106 394 996	106 794 813
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 15	<u>5 300 000</u>	<u>14 560 088</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		5 300 000	14 560 088
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 15	9 260 088	0
Leverantörsskulder		48 079	78 362
Skatteskulder	12	186 702	180 352
Övriga skulder	13	45 219	40 490
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	<u>434 898</u>	<u>436 362</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		9 974 986	735 566
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		121 669 982	122 090 467

Kassaflödesanalys

	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	- 294 078	147 976
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>725 368</u>	<u>723 189</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	431 290	871 165
Erhållen ränta och utdelning	22 995	24 094
Erlagd ränta	- 128 734	- 132 375
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	325 551	762 884
Rörelsekapitalets förändring		
Ökning (-) Minskning (+) av rörelsefordringar	- 11 949	- 3 776
Ökning (+) Minskning (-) av rörelseskulder	<u>- 20 668</u>	<u>- 339 882</u>
Förändring av rörelsekapitalet	- 32 617	- 343 658
Kassaflöde från den löpande verksamheten	292 934	419 226
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	- 21 786	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 21 786	0
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	271 148	419 226
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Inbetalda insatser mm	0	0
Ökning (+) Minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	271 148	419 226
Likvida medel vid årets början	<u>1 883 989</u>	<u>1 464 763</u>
Likvida medel vid årets slut	2 155 137	1 883 989
(varav placeringar)	(0)	(0)

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall avsättning göras till fond för yttre underhåll genom att låneskulden amorteras ner enligt underhållsplanen i den takt som ekonomin medger. Reservering görs i enlighet med underhållsplanen.

Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

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

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod. Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	150 år
Fastighetsförbättringar 2019, vattenrening	20 år
Byggnadsinventarier	10 år

Not 1 Nettoomsättning	2025	2024
Årsavgifter	2 923 888	2 869 767
Energiintäkter från utnyttjande av laddstolpar	32 719	16 755
Hysesintäkter parkeringsplatser	284 800	266 066
Summa	3 241 407	3 152 588

I årsavgiften ingår kostnader för värme, vatten, bredband, kabel-TV och bostadsrättstillägg till hemförsäkring.

Not 2 Övriga rörelseintäkter	2025	2024
Hysesintäkter övernattningsslägenhet	18 090	11 820
FNI-bidrag	8 950	0
Överlåtelseavgifter	4 334	6 800
Summa	31 374	18 620

Not 3 Driftskostnader	2025	2024
Fastighetsskötsel, serviceavtal	108 546	84 828
Hisstillsyn	50 780	48 610
Snöröjning	35 938	39 375
Trädgårds och markskötsel, städdagar	140 984	142 420
Gemensamhetsanläggningar	72 410	64 634
Elavgifter	271 828	241 484
Fjärrvärme	331 646	315 189
Vatten	343 450	281 986
Städning	87 460	83 211
Renhållning	117 255	117 464
Löpande reparationer fastigheten	148 685	59 899
Reparationer hissar	4 736	0
Övriga fastighetskostnader	18 794	16 216
Fastighetsavgift/-skatt	95 542	91 160
Fastighetsförsäkring	70 050	65 924
Bredband och kabel-TV	154 547	157 422
Summa	2 052 651	1 809 822

Not 4 Underhållskostnader	2025	2024
Hissrenovering	0	78 750
Renovering bilplatser	0	98 170
Kostnad takåtgärder i enlighet besiktningsprotokoll	- 2 875	36 000
Filterbyten	19 236	52 559
System för kraftigare rening av radiatorvattnet	50 875	0
Fasadrenovering Kvarnhjulsvägen 4	161 938	0
Målning av samtliga entréer	84 044	0
Brytskydd samtliga portar	23 461	0
Nödbelysning (SBA)	18 125	0
Inventering och byte av trasiga ballofixkranar	29 375	0
Installation av lås till miljörum	87 967	0
Service av 4 st takfläktar	31 250	0
Stamspolning i 2 hus	28 801	0
Summa	532 197	265 479

Not 5 Övriga externa kostnader	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	72 532	70 486
Revision	26 000	29 000
Övriga förvaltningskostnader	21 276	40 669
Bankavgifter	4 550	3 444
Summa	124 358	143 599

Not 6 Personalkostnader	2025	2024
Löner och andra ersättningar för styrelse	102 259	65 551
övriga anställda	<u>0</u>	<u>2 500</u>
Summa löner och andra ersättningar	102 259	68 051
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	30 026 (0)	13 092 (0)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	132 285	81 143
Not 7 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	128 382 313	128 382 313
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	128 382 313	128 382 313
Ingående avskrivningar	- 8 412 386	- 7 697 993
Årets avskrivningar	<u>- 714 393</u>	<u>- 714 393</u>
Utgående avskrivningar	- 9 126 779	- 8 412 386
Redovisat värde	119 255 534	119 969 927
Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	69 845 000	64 796 000
Mark	<u>18 234 000</u>	<u>21 096 000</u>
Summa	88 079 000	85 892 000
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	87 960	87 960
Inköp	<u>21 786</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	109 746	87 960
Ingående avskrivningar	- 26 388	- 17 592
Årets avskrivningar	<u>- 10 975</u>	<u>- 8 796</u>
Utgående avskrivningar	- 37 363	- 26 388
Redovisat värde	72 383	61 572
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Servicekostnad värmesystem	0	11 626
Hyra hjärtstartare	1 470	1 407
Telia bredband	38 449	38 449
Medlemsavgift Bostadsrätterna AB	5 450	6 050
Upplupna intäkter elbilsladdning	0	3 899
Förutbetald fastighetsförsäkring	23 726	22 597
Upplupen sparränta	5 138	0
Summa	74 233	84 028

Not 10 Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Handelsbanken affärskonto	575 970	780 410
Handelsbanken swishkonto	19 601	11 870
SBAB sparkonto	559 566	1 091 709
SBAB placeringskonton	1 000 000	0
Summa	2 155 137	1 883 989

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek	0,71	2026-03-30	5 år	0	4 700 000
Stadshypotek	0,71	2026-03-30	5 år	1 000 000	4 560 088
Stadshypotek	1,18	2029-09-30	8 år	0	5 300 000
Summa				1 000 000	14 560 088

varav långfristig del	5 300 000	14 560 088
varav kortfristig del	9 260 088	0

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Belåningsgrad lån/taxeringsvärde	17%	17%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	3 882	3 882

Not 12 Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2023	0	89 192
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2024	91 160	91 160
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2025	95 542	0
Summa	186 702	180 352

Not 13 Övriga skulder	2025-12-31	2024-12-31
Momsskuld	0	4 207
Avdragen källskatt	23 665	23 191
Sociala avgifter	21 554	13 092
Summa	45 219	40 490

Not 14 Upplupna kostnader och förutbet intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupen kostnad avgift samfällighet	0	8 750
Upplupen kostnad fjärrvärme	38 260	37 221
Upplupen kostnad el	32 339	29 286
Upplupen styrelseomkostnad	0	284
Upplupen kostnad grovsophämtning	0	93
Upplupen kostnad reparation	4 906	0
Upplupen kostnad takbesiktning	0	36 000
Beräknad upplupen räntekostnad	8 250	8 343
Förutbetalda avgifter och hyror	326 143	292 385
Beräknad upplupen kostnad revision	25 000	24 000
Summa	434 898	436 362

Not 15 Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	18 750 000	18 750 000
Summa ställda säkerheter	18 750 000	18 750 000

Årsredovisningen beslutades 2026-04-13.

Värmdö enligt min digitala underskrift

Peter Lindström, ordförande
Kerstin Jonsson
Kerstin Rehnberg
Peter Persson Kollarik

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats enligt min digitala underskrift

Olle Kannö
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

KERSTIN REHNBERG

Styrelseledamot

Serienummer: a8a3708d4806b9[...]d7fb93a6df4f2

IP: 90.130.xxx.xxx

2026-04-15 12:55:59 UTC



Peter Persson Kollarik

Styrelseledamot

Serienummer: c277b9b225c481[...]73834558d9480

IP: 217.21.xxx.xxx

2026-04-15 13:00:07 UTC



PETER LINDSTRÖM

Styrelseledamot

Serienummer: cbb1a101ffc9b1[...]94534614186f6

IP: 2.248.xxx.xxx

2026-04-15 14:37:09 UTC



KERSTIN MARGARETA JONSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 47801c15d3dbeb[...]d1aa153fd7386

IP: 78.71.xxx.xxx

2026-04-15 14:50:32 UTC



OLOF KANNÖ

Auktoriserad revisor

Serienummer: 52619cdd95f0c3[...]4e270a9a54c88

IP: 31.208.xxx.xxx

2026-04-15 15:00:56 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.