Bostadsrättsföreningen Adelsögården

Org.nr: 769638-5306

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning **Sida**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

B1F9IJ5AWx-S1tc8k5C-I

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Adelsögården, organisationsnummer 769638-5306, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter för fritidsboende till nyttjande utan begränsning i tiden åt medlemmar. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Bostadsrätterna får ej nyttjas för permanent bruk, endast för fritidsboende.

Föreningens säte är i Stockholms län, Ekerö kommun

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020.
Ekonomisk plan registrerades år 2020.
Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2025.

Beskattning
Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består av att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen, beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Ann Edsén	
Ledamot	Maria Ennefors	
Ledamot	Maria Plavin	
Ledamot	Wilfredo Sanchez Alvarez	
Ledamot	Carolina Ljungström	t.o.m. 2025-08-23
Suppleant	Jasmina Vasic	
Suppleant	Stefan Hammarqvist	

Styrelsen har under året hållit 16 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Revisor	Anders von Scheele
	Rävisor AB

Valberedning
Valberedningen har bestått av Richard Eng, Carina Lundberg och Ulla Parkkinen.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-15.
På stämman deltog 24 medlemmar.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	ABRF Fastighetsförvaltning AB
Teknisk förvaltning	Nabolaget AB

Information om fastigheten
Fastighetsbeteckning: Ekerö Stenby 1:5

Försäkring
Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Folksam via Söderberg & Partners

Föreningen disponerar tomten genom:
Äganderätt

Byggnadsår och ytor
Nybyggnadsår: 1950-tal

Totalyta (m²):	**1 150**

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
Summa	**25**

Totalt antal bostadslägenheter:	**25**

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2026-02-14

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Planerat eller genomfört underhåll	År	Kommentar
Nedtagning av träd på området	2021	
Renovering bryggan	2021-2022	Förankring/fäste av bryggan samt renovering av fenderstockar
Isolering vindar	2022	
Stamspolning	2024	
Service luftvärmepumpar	2024	
Service bergvärmepumpar	2024	
Ommålning fasad bastu	2024	
Renovering av tvättstugans innertak och takbjälkar	2025	
Översyn av riskträd	2025	Utfört av arborist
Nedtagning av träd	2026	
Nytt avloppssystem	2026	
Renovering av tvättstugans tak fortsätter	2026	
Målning fasader	2026	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Nybildade Fastighetsgruppen har varit aktiv under hela året och har totalt haft 14 möten, varav 2 på Adelsögården, och rapporterat in till styrelsen.
- Nybildade Byggruppen och några ur Fixarlistan har tillsammans med Fastighetsgruppen gjort flera saker under året, t ex ändrat spjälor i altanräcken, sett över hyllor/skåp till brandsläckarna. Några har flyttats och flera nya har byggts.
- Föreningens trädgårdsgrupp har ordnat två trädgårdsdagar då medlemmarna har gjort fint på området. - Föreningen hade en gemensam kräftskiva i augusti.
- Tvättstugan stängdes i början av oktober för att spara på el och slitage.

Ekonomi

- Under början av 2025 lades föreningens lån om med ny bindingstid om 5 år, samt ett mindre rörligt lån för eventuell amortering.
- Likviditetsplan har uppdaterats för 2026-30.
- Under hösten genomfördes en upphandling om ekonomisk förvaltning där det beslutades att föreningen ska fortsätta använda ABRF som ekonomisk förvaltare.
- Överföring av medel från föreningens klientmedelskonto, samt skattekonto till eget sparkonto för att få bättre ränta.
- I december beslutades att årsavgiften för 2026 ska vara oförändrad.

Medlemsinformation

38 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 1 överlåtelser skett.
2 medlemmar har utträtt ur föreningen.
2 medlemmar har upptagits.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 38

38 **medlemmar vid räkenskapsårets slut**

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	1 278	1 236	1 202	730
Resultat efter finansiella poster, tkr	408	47	347	57
Soliditet[1], %	75	73	74	73
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	1 098	1 068	1 042	633
Skuldsättning / kvm	8 419	8 419	8 419	8 419
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	8 419	8 419	8 419	8 419
Sparande / kvm	398	84	344	90
Räntekänslighet	7.7	7.9	8.1	13
Energikostnad / kvm	99	97	134	146
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92	98	95	99

[1] Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

B1F9IJ5AWx-S1tc8k5C-I

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Kapital-tillskott	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	27 717 515	750 547	180 000	220 454	47 274	**28 915 790**
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			60 000	-60 000		**0**
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-63 843	63 843		**0**
Balanseras i ny räkning				47 274	- 47 274	**0**
Årets resultat					408 330	**408 330**
Belopp vid årets utgång	**27 717 515**	**750 547**	**176 157**	**271 571**	**408 330**	**29 324 120**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	271 570
Årets resultat	408 330
Totalt	**679 900**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	60 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	619 900
Totalt	**679 900**

B1F9IJ5AWx-S1tc8k5C-I

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	*2*	1 277 825	1 236 101
Övriga rörelseintäkter		94 726	13 595
Summa rörelseintäkter		**1 372 551**	**1 249 696**
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	*3*	-549 637	-825 907
Administration och förvaltning	*4*	-75 333	-105 211
Avskrivningar		-48 955	-48 955
Summa rörelsekostnader		**-673 925**	**-980 073**
RÖRELSERESULTAT		**698 626**	**269 623**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35 069	8 299
Räntekostnader och liknande resultatposter		-325 365	-230 648
Summa finansiella poster		**-290 296**	**-222 349**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**408 330**	**47 274**
RESULTAT FÖRE SKATT		**408 330**	**47 274**
ÅRETS RESULTAT		**408 330**	**47 274**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*5 , 6*	37 539 230	37 588 185
Summa materiella anläggningstillgångar		**37 539 230**	**37 588 185**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**37 539 230**	**37 588 185**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		47 495	132 730
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 904	12 222
Kundfordringar		215 429	177 574
Summa kortfristiga fordringar		**275 828**	**322 526**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 520 816	1 967 273
Summa kassa och bank		**1 520 816**	**1 967 273**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 796 644**	**2 289 799**
SUMMA TILLGÅNGAR		**39 335 874**	**39 877 984**

B1F9IJ5AWx-S1tc8k5C-I

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser	*7*	28 468 062	28 468 062
Fond för yttre underhåll		176 157	180 000
Summa bundet eget kapital		**28 644 219**	**28 648 062**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		271 570	220 454
Årets resultat		408 330	47 274
Summa fritt eget kapital		**679 900**	**267 728**
SUMMA EGET KAPITAL		**29 324 119**	**28 915 790**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	*8*	9 682 169	9 682 169
Summa långfristiga skulder		**9 682 169**	**9 682 169**
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		**9 682 169**	**9 682 169**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		7 770	17 972
Övriga skulder		0	939 563
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		321 816	322 490
Summa kortfristiga skulder		**329 586**	**1 280 025**
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		**329 586**	**1 280 025**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**39 335 874**	**39 877 984**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		698 626	269 623
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		48 955	48 955
Summa		**747 581**	**318 578**
Erhållen ränta		35 069	8 299
Erlagd ränta		-325 365	-230 648
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**457 285**	**96 229**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		46 699	4 468
Förändring av rörelseskulder		-950 440	883 346
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-446 456**	**984 043**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Inbetalda kapitaltillskott			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Årets kassaflöde		**-446 456**	**984 043**
Likvida medel vid årets början		**1 967 273**	**983 230**
Likvida medel vid årets slut		**1 520 817**	**1 967 273**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Mindre belopp periodiseras inte.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Byggnaden redovisas uppdelad på komponenter när komponenterna är betydande och har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Avskrivning
Tillämpade avskrivningstider:

Stomme ink inneväggar	60 år
VVS	20 år
Fönster	30 år
El	15 år
Inre ytskikt och vitavaror	10 år
Tak	25 år
Övrigt/fastighetersinventarier	15 år

Not 2. Nettoomsättning	2025	2024
Årsavgifter		
Bostäder	1 202 631	987 049
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	0	6 830
Avgift andrahandsupplåtelse	0	150
Debiterade elkostnader	59 544	240 900
Övriga ersättningar från bostadsrättshavare och hyresgäster	15 650	0
Övriga intäkter	0	1 172
	75 194	**249 052**
Totalt nettoomsättning	**1 277 825**	**1 236 101**

Not 3. Operativ drift och underhåll

	2025	2024
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	104 140	105 800
Vatten och avlopp	9 200	5 800
Sophämtning	19 582	12 124
	132 922	**123 724**
Funktionell anläggningsservice		
Brandskydd	31 081	0
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	95 938	139 962
Trädgårdsskötsel	17 825	17 361
Snöröjning/sandning	0	823
	113 763	**158 146**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	38 029	44 955
Reparationer		
Reparationer	233 842	435 239
Underhåll		
Underhåll	0	63 843
Totalt operativ drift och underhåll	**549 637**	**825 907**

Not 4. Administration och förvaltning

	2025	2024
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	4 350	5 630
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	42 791	39 888
Extra ekonomisk förvaltning	6 661	25 060
	49 452	**64 949**
Revision		
Revisionsarvode	12 613	12 613
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	2 286	268
Konsultarvode	0	14 500
Bankkostnader	3 203	0
Övriga kostnader	3 429	7 251
	8 918	**22 019**
Totalt administration och förvaltning	**75 333**	**105 211**

Not 5. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	9 850 000	9 850 000
Summa:	**9 850 000**	**9 850 000**

Not 6. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	37 790 901	37 790 901
Utgående anskaffningsvärden	**37 790 901**	**37 790 901**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 202 716	- 153 761
Årets avskrivningar	- 48 955	- 48 955
Utgående avskrivningar	**-251 671**	**-202 716**
Utgående redovisat värde	**37 539 230**	**37 588 185**
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	9 074 000	9 074 000
Taxeringsvärde mark	11 550 000	11 550 000
	20 624 000	**20 624 000**

Not 7. Insatser och kapitaltillskott

	2025-12-31	2024-12-31
Insatser	27 717 515	27 717 515
Kapitaltillskott	750 547	750 547
Summa	**28 468 062**	**28 468 062**

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Solifast	2028-02-01	2,86 %	500 000	3 000 000
Solifast	2030-02-01	3,24 %	9 182 169	6 682 169
Summa skulder till kreditinstitut			**9 682 169**	**9 682 169**
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			0	-939 563
			9 682 169	**8 742 606**

Not 9. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Signaturer enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-12

Ann Edsén
Ordförande

Maria Ennefors
Ledamot

Maria Plavin
Ledamot

Wilfredo Sanchez Alvarez
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Rävisor AB
Anders von Scheele
Revisor

B1F9IJ5AWx-S1tc8k5C-I



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
08.05.2026 14:00

SENT BY OWNER:
Alexander Brask · 07.05.2026 12:16

DOCUMENT ID:
S1tc8k5C-l

ENVELOPE ID:
B1F9IJ5AWx-S1tc8k5C-l

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Adelsögården.pdf
15 pages

SHA-512:
c90dd37d6eb5952cb4078b6e980549bc5c9526cf7d4149418935c471664de12ff654d78af14adf5b2da21f443bf8b292d4a5a0e481f4af0eba74a34fb97e777c

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
MARIA PLAVIN	**Signed**	**07.05.2026 12:19**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1971/05/02)**
maria.plavin@gmail.com	Authenticated	07.05.2026 12:18	Low	IP: 178.174.179.44
ANN GULLI EDSÉN	**Signed**	**07.05.2026 13:14**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1957/05/25)**
ann.edsen@hotmail.com	Authenticated	07.05.2026 12:22	Low	IP: 84.55.121.18
MARIA ENNEFORS	**Signed**	**07.05.2026 13:34**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1964/04/06)**
maria.ennefors@gmail.com	Authenticated	07.05.2026 13:33	Low	IP: 90.130.49.216
WILFREDO RAUL SANCHEZ ALVAREZ	**Signed**	**07.05.2026 19:05**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1972/05/20)**
wilfredosanchez12@gmail.com	Authenticated	07.05.2026 19:01	Low	IP: 213.102.91.223
CARL ERIK ANDERS VON SCHÉELE	**Signed**	**08.05.2026 14:00**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1975/04/05)**
info@ravisor.se	Authenticated	08.05.2026 13:57	Low	IP: 83.140.88.162

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed