Årsredovisning

för

Bostadsrättsförening Rödklövern 1

769633-6168

Räkenskapsåret

2025

BJta_LOAbe-HJF6OLO0Zg

Styrelsen för Bostadsrättsförening Rödklövern 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Underhållsplan kommer att upprättas inom en treårsperiod.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan.
- Årsavgifterna kan komma att ändras kommande år.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra p-platser. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättföreningen registrerades 2016-12-28. Föreningens nuvarande ekonomisk plan registrerades 2022-09-30 och nuvarande stadgar registrerades 2021-10-11 hos Bolagsverket.

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

Föreningens intäkter kommer i huvudsak från årsavgifter av bostäder.

Fastigheten

Föreningens bostadshus på fastigheten Upplands Väsby Edsby 1:111, Upplands Väsby Kommun färdigställdes år 2023. Fastighetens totalyta uppgår enligt ekonomisk plan till 7 698 kvm , bostadsarean uppgår till 2 670 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Föreningens fastighet ingår i gemensamhetsanläggningarna Upplands Väsby Edsby GA:7 somförvaltas av gemensamhetsförening.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Stockholms Stads Brandförsäkringskontor, försäkringen

BJta_LOAbe-HJF6OLO0Zg

inkluderar bostadsrättstillägg.

Föreningen har sitt säte i Upplands Väsby.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Eftersom fastigheten är nybyggd har inget större underhåll utförts under året. Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig över 50 år, i enlighet med god redovisningssed.

Medlemsinformation

Fastigheten består av 20 st medlemslägenheter fördelat på en radhuslänga med 10 st radhus och 10 st parhus, samtliga var upplåtna vid utgången av 2023. Medlemmarna tillträdde lägenheterna under februari månad 2023.

Till varje bostad hör minst 1 st parkeringsplats, totalt 22 st. Inom Gemensamhetsanläggningen finns ytterligare 14 parkeringsplatser som disponeras tillsammans med två andra fastighetsägare.

Det finns inga hyresrätter inom föreningen.

Lägenhetstyp	Antal	Boarea per lägenhetstyp
5 r o k	10 st	107 kvm
6 r o k	10 st	160 kvm
		Totalt BOA 2 670 kvm

Antalet medlemmar var 32 st vid räkenskapsårets början.
Under året har 0 medlemmar tillkommit och 0 stycken har avgått.
Antalet medlemmar var vid räkenskapsårets slut 32 st.

Styrelsens sammansättning

Malin Källman	Ordförande
David Franklin	Ledamot
Cecillia Gasslander Gill	Ledamot
Christian Högberg	Ledamot
Philip Mesilane Höglund	Ledamot
Tarmo Juhani Arola	Suppleant
Zhongwen Li	Suppleant
Manhal Sirat	Suppleant

Revisorer

Marie Sofie Zaring

BJta_LOAbe-HJF6OLO0Zg

Ekonomi

Föreningens fastigheters taxeringsvärden.

Taxeringsvärde för förenings fastighet:	2024
Upplands Väsby Edsby 1:111	
Taxeringsvärde mark	1 043 000
Taxeringvärde	**1 043 000**

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp som motsvarar minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde. Styrelsen avser att avsätta ett belopp om 40 kr/kvm BOA under föreningens första tre år (från 2023). Ekonomiks prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättning till fond för underhåll görs med 40 kr/kvm BOA.

Årlig avsättning till yttre fond enligt stadgarna och ekonomisk plan ska ske med 106 800 kr.

Skatter och avgifter

Då fastigheten består av nyproducerat flerbostadshus föreligger ingen fastighetsskatt eller fastighetsavgift de första 15 åren.

BJta_LOAbe-HJF6OLO0Zg

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	1 868	1 851	1 133	0
Resultat efter finansiella poster	-2 052	-2 382	-1 685	-71
Soliditet (%)	77,5	77,5	78,0	0,0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 750	9 850	9 950	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 750	9 850	9 950	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	185	91	113	0
Räntekänslighet (%)	15,3	13,1	25,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	47	42	22	0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	683	755	398	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90,9	87,3	92,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	**Upplåtelse-avgift**	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	67 445 000	31 600 000	106 800	-2 112 461	-2 382 539	**94 656 800**
Disposition av föregående års resultat:				-2 382 539	2 382 539	**0**
Avsättning yttre underhåll			106 800	-106 800		**0**
Årets resultat					-2 052 560	**-2 052 560**
Belopp vid årets utgång	**67 445 000**	**31 600 000**	**213 600**	**-4 601 800**	**-2 052 560**	**92 604 240**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 601 800
årets förlust	-2 052 560
	-6 654 360

behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	106 800
i ny räkning överföres	-6 761 160
	-6 654 360

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

BJta_LOAbe-HJF6OLO0Zg

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 867 767	1 851 308
Övriga intäkter		162	120 124
		1 867 929	**1 971 432**
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-305 267	-470 502
Övriga kostnader		-143 323	-166 062
Personalkostnader	4	8 416	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 546 424	-2 544 940
		-2 986 598	**-3 181 504**
Rörelseresultat		**-1 118 670**	**-1 210 072**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 030	2 579
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-934 920	-1 175 046
		-933 890	**-1 172 467**
Resultat efter finansiella poster		**-2 052 560**	**-2 382 539**
Resultat före skatt		**-2 052 560**	**-2 382 539**
Årets resultat		**-2 052 560**	**-2 382 539**

BJta_LOAbe-HJF6OLO0Zg

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	118 144 786	120 867 199
		118 144 786	**120 867 199**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	7	0	193 325
		0	**193 325**
Summa anläggningstillgångar		**118 144 786**	**121 060 524**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		305 846	665 164
Övriga fordringar		59 997	81 468
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	14 568	176 779
		380 411	**923 411**
Kassa och bank		945 721	258 467
Summa omsättningstillgångar		**1 326 132**	**1 181 878**
SUMMA TILLGÅNGAR		**119 470 918**	**122 242 402**

BJta_LOAbe-HJF6OLO0Zg

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		67 445 000	67 445 000
Förlagsinsatser		31 600 000	31 600 000
Fond för yttre underhåll	9	213 600	106 800
		99 258 600	**99 151 800**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-4 601 800	-2 112 461
Årets resultat		-2 052 560	-2 382 539
		-6 654 360	**-4 495 000**
Summa eget kapital		**92 604 240**	**94 656 800**
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		0	8 499 500
Summa långfristiga skulder		**0**	**8 499 500**
Kortfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		26 032 500	17 800 000
Förskott från kunder		588	0
Leverantörsskulder		44 301	426 201
Aktuella skatteskulder		20 860	18 310
Övriga skulder		150 049	9 661
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	618 380	831 930
Summa kortfristiga skulder		**26 866 678**	**19 086 102**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**119 470 918**	**122 242 402**

BJta_LOAbe-HJF6OLO0Zg

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 118 670	-1 210 072
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 546 424	2 544 940
Erhållen ränta		1 030	2 579
Erlagd ränta		-928 680	-1 182 066
Betald inkomstskatt		7 181	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**507 285**	**155 381**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		359 318	-527 663
Förändring av kortfristiga fordringar		179 052	-190 290
Förändring av leverantörsskulder		-381 900	-15 061
Förändring av kortfristiga skulder		-7 942 001	237 806
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-7 278 246**	**-339 827**
Finansieringsverksamheten			
Omklassificering långfristigt lån		8 232 500	0
Amortering av lån		-267 000	-267 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**7 965 500**	**-267 000**
Årets kassaflöde		**687 254**	**-606 827**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		258 467	865 294
Likvida medel vid årets slut		**945 721**	**258 467**

BJta_LOAbe-HJF6OLO0Zg

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Fordringar
Fordringarna har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder
Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Angående klassificering av långfristiga lån; lån som vilkorsändras under ett år från balansdagen klassificeras som kortfristig skuld.

Materiella anläggningstillgångar
Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark.
Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.
Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Byggnader

Komponenter	Beräknad livslängd år	Avskrivning % per år
Stomme	80	1,25
Fasad	40	2,50
Yttertak	40	2,50
Fönster	25	4,00
Vatten & Avlopp	50	2,00
Ventilation	30	3,33
Värme	15	6,66
El	50	2,00
Inre ytskick (golv, väggar, innertak)	25	4,00
Inom bostadsrätt (kök, badrum, mm)	30	3,33

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

BJta_LOAbe-HJF6OLO0Zg

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

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

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)
Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. 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)
Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

BJta_LOAbe-HJF6OLO0Zg

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 697 452	1 759 765
Räntekompensation	28 569	0
Debiterad förbrukningskostnad vatten & avlopp, ej momspliktigt	15 538	89 968
Ersättning för överlåtelse- och pantsättningsavgift (BRF)	0	1 575
Vidarefakturering kostnader (vatten)	126 207	0
	1 867 766	**1 851 308**

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Övrig tillsyn enligt lag	68 750	0
Vidarefakturerade kostnader, Övriga köpta tjänster/material	0	120 028
Fastighetsel	0	9 095
Vidarefakturering Vatten och avlopp	126 207	112 635
Fastighetsförsäkringar	56 740	53 681
Avgift för samfällighet	43 140	79 690
Kostnader att vidarefakturera till externa parter, 25% moms	0	83 900
Fastighetsskatt	10 430	10 430
Programvaror	0	1 042
	305 267	**470 501**

Not 4 Personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Korrigering av tidigare år uppbokat styrelsearvode	-8 416	0
	-8 416	**0**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**-8 416**	**0**

Föreningen är inte registrerad som arbetsgivare så det är ombokat.

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Dröjsmålsräntor för leverantörsskulder	390	462
Räntekostnader för långfrisiga skulder	934 530	1 174 584
	934 920	**1 175 046**

BJta_LOAbe-HJF6OLO0Zg

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	125 745 000	125 745 000
Pågående byggprojekt	-175 989	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**125 569 011**	**125 745 000**
Ingående avskrivningar	-4 877 801	-2 332 861
Årets avskrivningar	-2 546 424	-2 544 940
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-7 424 225**	**-4 877 801**
Utgående redovisat värde	**118 144 786**	**120 867 199**
Bokfört värde byggnader	90 273 944	92 996 357
Bokfört värde mark	27 870 842	27 870 842
	118 144 786	**120 867 199**

Not 7 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	193 325	605 828
Avgående fordringar	-193 325	-412 503
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**193 325**
Utgående redovisat värde	**0**	**193 325**

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och uppl intäkter	14 568	176 779
	14 568	**176 779**

Not 9 Fond för yttre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Reservering enligt stadgar	213 600	106 800
	213 600	**106 800**

BJta_LOAbe-HJF6OLO0Zg

Not 10 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 26 032 500 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.
I och med att lånet är obundet med rörlig ränta (3månaders intervall) klassificeras alla lånen som kortfristiga.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	8 499 500
	0	**8 499 500**
Kortfristiga skulder		
Fastighetslån 408-5 ränta 2,590% bunden ränta tom 270325	8 900 000	17 800 000
Fastighetslån 409-3 ränta 2,590% bunden ränta tom 270325	8 900 000	
Fastighetslån 413-5 ränta 3,980% bunden ränta tom 280324	8 232 500	
	26 032 500	**17 800 000**

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	138 019	131 779
Förutbetalda månadsavgifter	431 610	362 442
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48 751	337 709
	618 380	**831 930**

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	26 700 000	26 700 000
	26 700 000	**26 700 000**

BJta_LOAbe-HJF6OLO0Zg

Årsredovisningen beslutades den 13 april 2026

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Malin Källman
Ordförande

David Franklin
Ledamot

Cecillia Gasslander Gill
Ledamot

Christian Högberg
Ledamot

Philip Mesilane Höglund
Ledamot

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

Sofie Zaring
Revisor

BJta_LOAbe-HJF6OLO0Zg

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
07.05.2026 13:14

SENT BY OWNER:
Malin Mårtén · 06.05.2026 07:59

DOCUMENT ID:
HJF6OLO0Zg

ENVELOPE ID:
BJta_LOAbe-HJF6OLO0Zg

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning Bostadsrättsförening Rödklövern 1 för 2 0250101-20251231.pdf
15 pages

SHA-512:
628f6b2379931ebf7c98661dcfc74ca61fa6bfbdd26da0b95afc5188cac412d533cc75330e8bb33c6e869ffe0aab93943c3398d19892c615fc3e5ff1f8cd73fe

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
1. **Malin Viola Källman**	**Signed**	**06.05.2026 08:48**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1981/08/24)**
kallman.malin@hotmail.se	Authenticated	06.05.2026 08:46	Low	IP: 90.227.33.167
2. **Karl David Franklin**	**Signed**	**06.05.2026 08:50**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1986/03/09)**
davfra86@gmail.com	Authenticated	06.05.2026 08:49	Low	IP: 95.193.148.188
3. **S CECILLIA E U GASSLANDER GILL**	**Signed**	**06.05.2026 18:35**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1990/01/22)**
Cecillia.Gasslander@talenom.se	Authenticated	06.05.2026 18:34	Low	IP: 94.255.132.242
4. **CHRISTIAN HÖGBERG**	**Signed**	**06.05.2026 19:23**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1989/06/23)**
christian_1989_@hotmail.com	Authenticated	06.05.2026 19:22	Low	IP: 90.130.60.99
5. **Philip T D Mesilane Höglund**	**Signed**	**07.05.2026 11:24**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1988/01/05)**
philip.hoglund@gmail.com	Authenticated	06.05.2026 20:29	Low	IP: 188.150.21.96
6. **Marie Sofie Zaring**	**Signed**	**07.05.2026 13:14**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1983/06/20)**
sofie.zaring@revfyr.se	Authenticated	07.05.2026 13:12	Low	IP: 194.103.195.68

* 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