Årsredovisning

för

BRF Bystaden i Sollentuna

769631-9412

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för BRF Bystaden i Sollentuna 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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Föreningen registerades 2016-03-21 och har sitt säte i Sollentuna kommun. Föreningen har som verksamhet att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt. Fastigheten innehas med äganderätt och är inte del i någon samfällighet. Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229).
Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Styrelsen har sedan stämman 2025 bestått av:

Ordinarie ledamöter
Mikael Erik Wiborgh, ordförande
Tarek Ahmed Al Saadi
Petter Jonatan Moritz

Suppleanter
Jenny Mikaela Ek

Revisor
Johan Ingmar Leidnert

Föreningens fastighet
Fastigheten togs i bruk i slutet på 2017 (värdeår) och består av 12 bostadsrättshus varav 4 parhus i tre plan och 4 Attefallshus. Total uppvärmd bostadsyta är 1114 kvm.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade.

Förvaltning

Den tekniska förvaltning sköts av styrelsen och extern expertis anlitas vid behov. Under 2022 utförde föreningen radonmätningar samt upprättade energideklarationer för samtliga av föreningens hus. Under 2023 utfördes en större renovering av fasaderna.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av H.A. Redovisning & Förvaltning AB.

Medlemsinformation

Föreningen har 12 röstberättigade medlemmar. Under året har två lägenheter överlåtits.

Ekonomi

Föreningen har ett resultatmässigt underskott som dels beror på avskrivningar på föreningens hus och dels kostnaden för planerat underhåll av husens fasader föregående år. Avskrivningar är endast en bokföringspost och påverkar inte likviditeten.

Styrelsen föreslår att avsättning till fond för yttre underhåll sker i enlighet med stadgarna.

Året underskott

Underskott från den löpande verksamheten ska finansieras genom höjningar av årsavgifterna. Kommande underhållsåtgärder ska först och främst finansieras med eget sparat kapital men vid större åtgärder kan upptagande av nya lån vara aktuellt.

Ingen avgiftshöjning har skett under 2025.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	662	628	586	591
Resultat efter finansiella poster	-371	-432	-1 494	-244
Soliditet (%)	78,75	78,73	78,85	80,44
Kassalikviditet (%)	9,15	6,00	5,34	12,45
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	538,16	525,34	488,13	488,13
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 399,03	12 523,81	12 523,81	11 626,14
Sparande per kvm (kr/kvm)	121,02	66,37	-887,22	235,14
Räntekänslighet (%)	23,04	23,84	25,66	23,82
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	51,19	48,32	39,54	36,73
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90,51	93,12	92,74	92,08

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

*) Föreningen vidarefakturerar kostnader om 57 348 kr avseende vatten till medlemmarna.

Enligt gällande norm ska lån som har omsättningsdag inom ett år från bokslutsdagen klassificeras som kortfristig skuld fast lånen i verkligheten ska förlängas. Detta synsätt påverkar vissa nyckeltalet negativt.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	54 394 990	95 000	128 109	-2 325 082	-431 901	**51 861 116**
Disposition av föregående års resultat:				-431 901	431 901	**0**
Fond yttre underhåll			22 280	-22 280		**0**
Årets resultat					-371 019	**-371 019**
Belopp vid årets utgång	**54 394 990**	**95 000**	**150 389**	**-2 779 263**	**-371 019**	**51 490 097**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 779 263
årets förlust	-371 019
	-3 150 282
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	22 280
i ny räkning överföres	-3 172 562
	-3 150 282

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	662 347	628 454
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**662 347**	**628 454**
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-146 643	-109 467
Övriga externa kostnader	4	-54 867	-47 150
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-505 834	-505 834
Summa rörelsekostnader		**-707 344**	**-662 452**
Rörelseresultat		**-44 998**	**-33 998**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 401	11 167
Räntekostnader och liknande resultatposter		-334 422	-409 071
Summa finansiella poster		**-326 021**	**-397 904**
Resultat efter finansiella poster		**-371 019**	**-431 901**
Resultat före skatt		**-371 019**	**-431 901**
Årets resultat		**-371 019**	**-431 901**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	64 915 368	65 283 680
Summa materiella anläggningstillgångar		**64 915 368**	**65 283 680**
Summa anläggningstillgångar		**64 915 368**	**65 283 680**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 113	33 821
Summa kortfristiga fordringar		**30 113**	**33 821**
Kassa och bank			
Bank		438 353	556 309
Summa kassa och bank		**438 353**	**556 309**
Summa omsättningstillgångar		**468 466**	**590 130**
SUMMA TILLGÅNGAR		**65 383 834**	**65 873 810**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 489 990	54 489 990
Fond för yttre underhåll		150 389	128 109
Summa bundet eget kapital		**54 640 379**	**54 618 099**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 779 263	-2 325 082
Årets resultat		-371 019	-431 901
Summa fritt eget kapital		**-3 150 282**	**-2 756 983**
Summa eget kapital		**51 490 097**	**51 861 116**
Långfristiga skulder	6, 7		
Övriga skulder till kreditinstitut	8	8 776 000	4 175 520
Summa långfristiga skulder		**8 776 000**	**4 175 520**
Kortfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		5 036 520	9 776 000
Leverantörsskulder		28 761	16 490
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		52 456	44 684
Summa kortfristiga skulder		**5 117 737**	**9 837 174**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**65 383 834**	**65 873 810**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-371 019	-431 901
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		505 834	505 834
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**134 815**	**73 933**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		3 708	2 483
Förändring av leverantörsskulder		12 271	-2 875
Förändring av kortfristiga skulder		7 772	-7 088
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**158 566**	**66 453**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-137 522	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-137 522**	**0**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-139 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-139 000**	**0**
Årets kassaflöde		**-117 956**	**66 453**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		556 309	489 856
Likvida medel vid årets slut		**438 353**	**556 309**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens kompletterande råd (BFNAR 2023:1).

Anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar	
Byggnader	100 år

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

Årsavgift per kvm (kr)
Summa årsavgifter dividerat med antal kvadratmeter bostadsrätter

Genomsnittlig ränta (%)
Årets räntekostnader dividerat med de räntebärande skulderna.

Skuldsättning per kvadratmeter (kr)
Den räntebärande skulden dividerad med summan av antalet kvadratmeter för bostadsrätter.

Årsavgifterna andel i procent av totala rörelseintäkter (%)
Summa årsavgifter dividerat med summa rörelseintäkter.

Sparande per kvadratmeter (kr)
Justerat resultat (årets resultat ökat med avskrivningar, kostnader för utrangeringar samt för planerat underhåll) dividerad med summan av antalet kvadratmeter för bostadsrätter.

Räntekänslighet (%)
De räntebärande skulderna dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvadratmeter (kr)
Summan av föreningens kostnader för el, värme och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter för bostadsrätter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	599 508	585 234
Debitering vatten	57 348	40 378
Övriga intäkter såsom pant- överlåtelseavg mm	5 490	2 842
	662 346	**628 454**

I föreningens årsavgifter ingår samtliga av föreningens löpande kostnader förutom VA som delvis debiteras vidare på medlemmarna.

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
Driftskostnader		
Vatten	57 029	53 829
Sophämtning	30 583	28 699
Försäkring	29 631	26 939
	117 243	**109 467**
Reparationer och underhåll		
Reparationer	29 400	0
	29 400	**0**
	146 643	**109 467**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	28 152	27 600
Konsultarvoden	7 865	10 623
Övriga förvaltningskostnader	18 850	8 928
	54 867	**47 151**

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	68 686 659	68 686 659
Mark	137 522	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**68 824 181**	**68 686 659**
Ingående avskrivningar	-3 402 979	-2 897 145
Årets avskrivningar	-505 834	-505 834
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-3 908 813**	**-3 402 979**
Utgående redovisat värde	**64 915 368**	**65 283 680**

Not 6 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetslån		
Skulder som ska betalas senare ett år till fem år efter balansdagen	8 776 000	4 175 520
	8 776 000	**4 175 520**

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 13.812.520 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

Enligt gällande norm ska lån som har omsättningsdag inom ett år från bokslutsdagen klassificeras som kortfristig skuld fast lånen i verkligheten ska förlängas. Detta synsätt påverkar vissa nyckeltal negativt.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 776 000	4 175 520
	8 776 000	**4 175 520**
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 036 520	9 776 000
	5 036 520	**9 776 000**

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens fastighetslån.

Långivare	Räntesats %	Lånets förfallodag	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB	1,23	2026-05-28	4 175 520	4 175 520
SEB	2,82	2028-09-28	4 388 000	4 388 000
SEB	2,82	2028-09-28	4 388 000	4 388 000
SEB	2,55	2026-08-28	861 000	1 000 000
			13 812 520	**13 951 520**
Kortfristig del av långfristig skuld			5 036 520	9 776 000

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	14 000 000	14 000 000
	14 000 000	**14 000 000**

Not 10 Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult:

Hans Andersson, H.A. Redovisning & Förvaltning AB

Årsredovisningen beslutades 2026-04-14

Stockholm 2026-06-28

Mikael Wiborgh
Ordförande

Tarek Al Saadi

Jonatan Moritz

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-06-28

Johan Leidnert
Revisor

Enligt min uppfattning ger årsredovisningen en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av förenings ställning per den 31a december 2025 och av dess finansiella resultat för år 2025. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Johan Leidnert STOCKHOLM 2026-06-28