

ÅRSREDOVISNING 2025

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN JAKTFLYGET

Flygarvägen 43, 175 69 Järfälla

Org.nr: 769624-6912

brfjaktflyget.se

Innehåll

Året i korthet	3
Förvaltningsberättelse	4
Föreningen	4
Byggnader och lokaler etc	4
Förvaltning	6
Underhåll och skötsel	7
Ekonomi	9
Årsredovisning	10
Upplýsning vid förlust	10
Flerårsöversikt	11
Förändring eget kapital	11
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Kassaflödesanalys	15
Noter	16
Underskrifter	21

769624-6912

År 2025 i korthet

Under 2025 förbättrades föreningens ekonomi bland annat tack vare bättre ränteläge och fortsatt god kostnadskontroll. Detta möjliggjorde att styrelsen kunde genomföra en amortering på föreningens lån om 3 Mkr under våren 2025 och ytterligare 3 Mkr i början av 2026. Amorteringarna kommer bidra positivt genom lägre räntekostnader. Den avgiftshöjning som flaggades för 2025, utöver den som gjordes 2024, har inte behövts verkställas och inte heller under 2026 planeras i dagsläget någon avgiftshöjning.

Föreningens ekonomi är i grunden stark, med sund skuldsättning, ett gott sparande per kvadratmeter och en stark kassa. Försäljningen av de två tidigare hyreslägenheterna under 2025 har ytterligare stärkt föreningens kapitalstruktur och skapat bättre förutsättningar för framtida amorteringar och underhåll. Under början av 2026 kommer ytterligare en hyresrätt säljas vilket ytterligare förstärker bilden.

Samtidigt åldras fastigheten och underhållsbehov uppstår naturligt över tid. Styrelsen arbetar därför proaktivt med planering av framtida åtgärder för att säkerställa att fastigheten hålls i gott skick och behåller sitt värde. Arbete har påbörjats med att utreda förutsättningarna för en renovering och ef-

ektivisering av tvättstugorna samt för en utökning av antalet laddplatser för elbilar. I dagsläget planeras inga andra större projekt, men vissa insatser kan behöva genomföras med kortare varsel för att säkerställa fastighetens långsiktiga funktion och hållbarhet.



Styrelsen följer löpande kostnadsutvecklingen och ser kontinuerligt över avtal med leverantörer och banker. Målet är att använda föreningens resurser ansvarsfullt och med hänsyn till framtida behov. Styrelsen är beslutsam att fortsätta stärka föreningens finansiella ställning tillsammans med vår ekonomiska förvaltare Fenix och arbeta

aktivt för att långsiktigt optimera medlemmarnas ekonomiska värde genom ansvarsfull förvaltning och strategisk skuldförvaltning. Med det som grund kan utrymme även skapas för åtgärder som höjer områdets attraktivitet, trivsel och boendekvalitet.

Solcellerna har i skrivande stund varit igång med full effekt i drygt två år. Hittills har vi undvikit utsläpp av ca 331 ton koldioxid eller motsvarande plantering av 453 träd.

/styrelsen

Nyckeltal

Avgift ¹⁾

599 kr/kvm

Skuldsättning ²⁾

7 016 kr/kvm

Skuldsättning per br ³⁾

8 691 kr/kvm

Sparande ⁴⁾

119 kr/kvm

Räntekänslighet ⁵⁾

15 %

Avgift/intäkt ⁶⁾

60 %

Nettoomsättning

13,4 Mkr

Resultat efter finansiella poster

-3 045 000 kr

Äger marken

ja ⁷⁾

Energikostnad ⁸⁾

244 kr/kvm

Omsättning lägenheter ⁹⁾

6 %

Hyreslägenheter ¹⁰⁾

16 st

Verksamhetslokaler

19 st

1) Årsavgift (årsavgifter för bostadsrätt exkl tv/bredband och övriga hyresintäkter) per bostadsrättsarea

2) Belåning per totalyta/uthyrningsbar area, (bostadsrätt, hyresrätt, lokaler och garage)

3) Belåning per bostadsrättsarea

4) Årets resultat, avskrivningar och kostnadsfört planerat underhåll per totalyta/uthyrningsbar area (bostadsrätt, hyresrätt, lokaler och garage). 155 kr/kvm per bostadsrättsarea.

5) Lån/tot årsavgift (årsavgifter för bostadsrätt exkl tv/bredband och övriga hyresintäkter)

6) Årsavgifternas (årsavgifter för bostadsrätt exkl tv/bredband och övriga hyresintäkter) andel i procent av de totala intäkterna

7) Ej tomträtt

8) Kostnader för fjärrvärme, el och VA per totalyta/uthyrningsbar area, (br, hr, lokaler och garage).

9) Antal tillträden 2025 / antal lägenheter

10) Vid årskiftet 2025/2026

* areauppgifter enligt deklaration



769624-6912

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Jaktflyget i Järfälla, organisationsnummer 769624-6912, avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret den 1 januari till och med den 31 december 2025.

Föreningen

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemmar

Föreningen hade 252 medlemmar den 31 december 2025.

Lägenhetsöverlåtelse och upplåtelser

Av föreningens lägenheter överläts 11 lägenheter under året. Vid årsskiftet 2025/2026 uppläts 16 lägenheter med hyresrätt. Under 2025 sålde föreningen två hyresrätter som bostadsrätter. Ytterligare en hyresrätt har sagts upp och avses säljas under 2026.

Styrelse

Styrelsen har sedan årsstämman 2024 bestått av följande personer:

David Saveros, ledamot / ordförande

Annika Nyblom, ledamot / kassör

Therese Ek, ledamot / sekreterare

Robert Trzaska, ledamot / miljöansvarig

Svante Möller, ledamot / fastighetsansvarig

Christina Hinnelund, ledamot / kommunikation

Gholamhasan Teymoori / IT-ansvarig

Taliffa Issa, suppleant

Nawed Karimi, suppleant

Revisor

Ordinarie revisor har varit Peter Åsheim, Allians Revision & Redovisning AB.

Valberedning

Valberedningen har sedan föreningsstämman bestått av Annica Carlsson och Enya Holesäter och Kent Åkesson.

Sammanställande har utsetts inom gruppen.

Styrelsens arbete

Styrelsen har haft 12 protokollförda styrelsemöten under 2025. Dessutom har styrelsen haft löpande arbetsmöten, informationsmöten, byggmöten och möten med konsulter, entreprenörer, myndigheter m.fl.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-18 restaurang Ikaros på Helikoptervägen 6.

Byggnader och lokaler etc

Föreningens fastighetsinnehav

Föreningen förvärvade den 1 juli 2013 fastigheten, med fastighetsbeteckning Järfälla Barsbro 1:209 från Järfällabygdens Hus AB. Fastigheten omfattar 27 956 kvadratmeter mark i två skiften där det mindre skiftet består av en parkeringsplats nordost om Attackvägen.

Byggnaderna har adresser på Attackvägen, Jaktvägen och Flygarvägen. Den sammanlagda



769624-6912

lägenhetsytan uppgår till 14 787 kvadratmeter, varav 13 635 kvadratmeter bostadsrättsarea och 1 152 kvadratmeter hyresrättsarea (enligt deklaration). Därtill finns lokaler med en sammanlagd lokalarea om ca 1 200 kvadratmeter och garage omfattande sammanlagt ca 900 kvadratmeter.

Bostadsbyggnader

Föreningen omfattar sju lamellhus med bottenvåning och tre bostadsvåningar med byggnadsår 1963. Byggnaderna har 27 trapphus och totalt 194 lägenheter. Föreningens lägenheter finns främst i de övre våningsplanen men även ett fåtal lägenheter i markplan med uteplatser. Källare under mark finns i ett par av husen. Lägenhetsstorlekarna fördelar sig på följande sätt:

- 1 rum och kök, 11 lägenheter
- 2 rum och kök, 21 lägenheter
- 3 rum och kök, 105 lägenheter
- 4 rum och kök, 42 lägenheter
- 5 rum och kök, 15 lägenheter

Föreningens lokaler

Föreningen har lägenhetsförråd, cykel- och barnvagnsrum och en föreningslokal. Det finns fyra tvättstugor, varav en grovtvättstuga.

Föreningen har 19 kommersiella lokaler i olika storlekar. Vid årsskiftet var två lokaler vakanta varav en förrådslokal i källare.

Styrelsen arbetar aktivt för att undvika vakanser samt med att undersöka möjligheten att hyra ut ytterligare lokaler som inte varit uthyrda tidigare. Att lokalerna fylls med hyresgäster är viktigt för trivseln och tryggheten i området samt förstärker föreningens ekonomi.

Verksamheter i föreningens lokaler som vänder sig till allmänheten är restaurang, kiosk, apotek, frisör, förskola, tandklinik, massagesalong och medicinsk fotvård. I övrigt finns bl a en möbelverkstad. Därutöver hyr Nobina AB en lokal på Flygarvägen 33 som rastlokal för Nobinas busschaufförer (SL).

Kompletterande service finns i det intilliggande

Barkarby centrum, där det finns livsmedelsaffär, restaurang, vårdcentral mm.

Parkeringsplatser och garage

Föreningen har 106 parkeringsplatser. Elbilsladdare finns vid några av parkeringsplatserna. Sammanlagt finns sex laddare på tre platser på Flygarvägen och Jaktvägen. Tre av dessa hyrs ut till medlemmar och tre är så kallade öppna platser där vem som helst kan ladda sin bil. Ytterligare ett antal av parkeringsplatserna har eluttag för motorvärmare.

Föreningen har också 59 varmgarage och en motorcykelplats. Ytterligare några motorcykelplatser kan tillskapras vid behov.

Parkeringsplatserna upplåtes efter ansökan via





hemsidan. För fördelning av platser tillämpas föreningens parkeringspolicy.

Föreningen har ett avtal om parkeringsövervakning med APCOA.

Föreningslokalen

Föreningslokalen på Flygarvägen 35 kan lånas av boende i föreningen mot en avgift.

Avfallshantering

Föreningen har åtta fristående grupperingar med avfallsskåp utomhus för hushållsavfall och utsorterat matavfall. Under 2023 minskades antal kärl för restavfall från fyra till tre per plats vilket verkar ha fungerat bra och medfört lägre hämtningskostnader för föreningen. På prov har i början av 2026 antalet kärl minskats ytterligare på några av platserna. Rengöring av kärl och skåp gjordes under året.

Genom ett avtal med Brf Barsbroparken har boende tillgång till grovsoprum vid Flygarvägen 14, där utöver källsortering även kan kastas lite större föremål. Det finns även en kommunal återvinningsstation vid Attackvägen.

TV och bredband

Fastigheten är ansluten till

bredband via fiber. Uppkopplingen köper föreningen av Ownit. Från början av 2025 ingår bredband 750 -1000 Mbit/s samt IP-telefoni.

Fastigheten är även till ansluten till kabel-TV-nät med Telenor som leverantör. I föreningens avtal med Telenor ingår tjänsten Telenor Stream som möjliggör för boende att se det mesta av tv-utbudet på smart-TV, dator, surfplatta eller mobil.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Betalningar, aviseringar och redovisning sköts av föreningens ekonomiska förvaltare Fenix Ekonomi AB, som dessutom administrerar överlåtelser, pantsättning, hyresfrågor mm.

Teknisk förvaltning

Seden i oktober 2023 sköts föreningens fastighetskötsel av Fastighetsägarna Service AB. De har hand om löpande underhåll och skötsel av byggnaderna och utomhusmiljön. Parkskötsel och snöröjning sköts av MK trädgård.

Städning av gemensamma utrymmen skräpplockning i parken sköts av Smart Trappstäd AB. HR Björkman AB hanterar entrémattor.

Branschföreningar

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna och Fastighetsägarna. Genom medlemskapen får föreningen tillgång till professionell rådgivning, möjlighet att delta i kurser mm.



769624-6912

Brandsäkerhet

Regelbunden brandskyddsöversyn utförs av Fastighetsägarna Service som en del av det övergripande fastighetsunderhållet.

Trygghet och grannsamverkan

Föreningen är med i grannsamverkan mot brott och styrelsen har under 2025 satt upp nya grannsamverkansskyltar i området. Föreningen och alla boende har också möjlighet att ladda ner grannsamverkans-appen och ta del av information och aktuella händelser samt samverka med varandra för ökad trivsel och trygghet.

Information om föreningen

På föreningens webbplats, brfjaktflyget.se, kan man hitta information om föreningen och sitt boende, följa arbetet i föreningen och anmäla sig till parkeringskön. Nyhetsbrev sätts regelbundet upp i trapphusen. Att hålla informationen på webbplatsen aktuell är tidskrävande. En särskild insats av styrelsen med uppdatering har påbörjats under året.

För att tydliggöra vilka trivselregler som gäller i området har en medlemsfolder tagits fram och finns tillgänglig på hemsidan.

Aktiviteter för boende i föreningen

Fixardagar då medlemmar och boende gemensamt gjorde fint i parken hölls i maj och september. Traditionsenligt adventsfika



anordnades också i december. Aktiviteterna ordnades av föreningens styrelse och trivselgrupp.

Underhåll och skötsel

De senaste årens stora underhålls- och renoveringsåtgärder i form av bl.a. komplett utbyte av fönster, byte av avloppsstammar och renovering av badrummen, utbyte av entréparter (dörrar och fönster i alla bostadsentréer) mm innebär att föreningens hus nu är i gott skick och inte är i behov av några större renoveringsprojekt de närmaste åren. Arbetet med att kontinuerligt underhålla och sköta byggnader och mark fortsätter dock. Arbeta med att uppdatera nuvarande underhållsplan pågår.

Stambyte 2019-2020

Alla lägenheter har nu fina och moderna badrum. Detta tillsammans med de nya avloppsstammarna har gett föreningen en

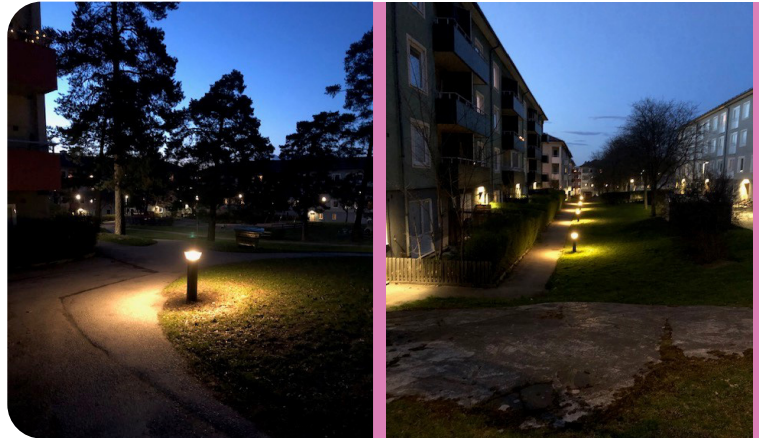


769624-6912

förhöjd standard och minskad risk för vattenskador. Även elsäkringsskåpen byttes och många medlemmar passade på att byta elinstallationer inne i lägenheterna.

Fönster och balkonger

Bytet av föreningens fönster färdigställdes under 2017. En garantibesiktning gjordes under vintern 2019 samt slutbesiktning under våren 2022. Från och med 2025 har ansvaret för underhåll övergått till bostadsrättsinnehavaren.



Park och utomhusytor

Besiktning av lekpark och löpande skötsel med bland annat påfyllning av fallsand sker regelbundet.

Under året har styrelsen låtit beställa och utföra trädgårdsarbeten i parken för ökad trygghet och trivsel. Bland annat har, med hjälp av arborister, brutna och vissna grenar tagits bort från träd samt gallring av träd och buskar utförts.

Åtta stycken nya fågelholkar har satts upp i parken för att erbjuda våra minsta hyresgäster ersättningsbostäder när ventilationsgaller på byggnaderna tätas.

OVK

En obligatorisk ventilationskontroll (OVK) för lokalerna gjordes under 2021 och 2022 och under 2023 genomfördes motsvarande för alla lägenheter. Åtgärder i ett antal lägenheter krävdes och genomfördes under året av föreningen eller av medlem.

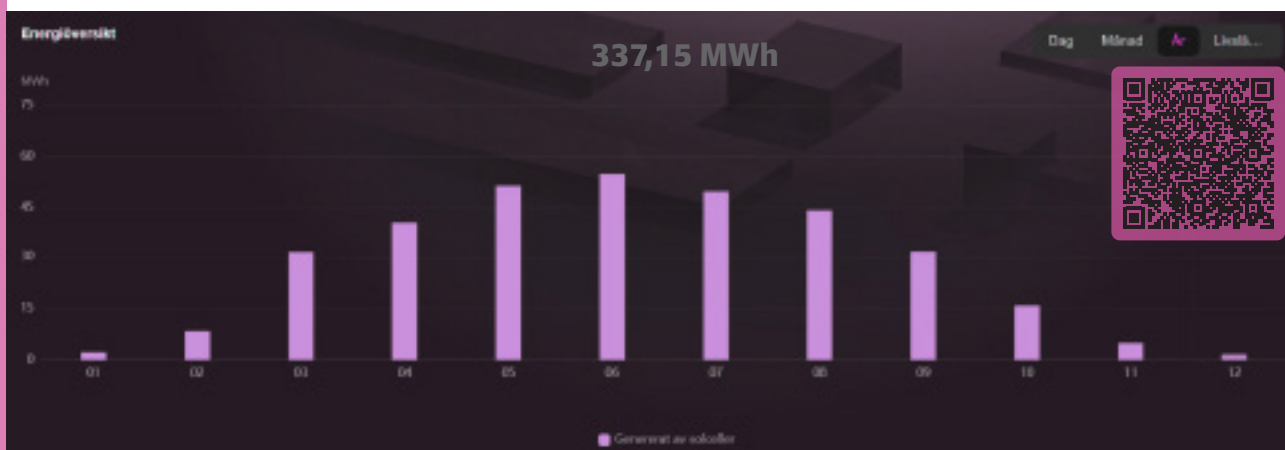
Energihushållning

Uppvärmning är en av föreningens största kostnadsposter. Fortsatt intrimning kommer att ske för bästa balans mellan förbrukning, kostnad och komfort.

Solceller, gemensam el och laddstolpar

I början av 2024 blev installationen av solceller på de sista taken klara. Ca 1000 paneler omfattande ca 400 kW sitter nu på våra tak. Det lokala företaget Järfälla Energi AB genomförde arbetet. Under 2025 producerades ca 337 MWh solel.

Under hösten 2023 byttes alla elmätare ut och IMD, gemensamt elavtal med individuell mätning och debitering, infördes. Företaget Home Solution har gjort arbetet och det är också med hjälp av dem som mätning och debitering sker. Alla boende kan via Home Solutions-appen följa sin egen elförbrukning.



Solcellernas produktion kan följas i realtid (skanna QR-koden).

Solcellernas produktion 2025



769624-6912

Tidigare renoveringar och investeringar

- Nya yttertak – ca 1990
- Fasader – ca 1990
- Renovering balkonger – ca 1990
- Dränering grund HUS G – 2015
- Nyanläggning av parkeringsplatser samt markbeläggning vid Attackvägen – 2016
- Bytet av låssystem för garageportar – 2016
- Fönsterbyte – 2016-2017
- OVK -2017-2018
- Bytet av låssystem för portar och gemensamma utrymmen – 2018
- Ny avfallslösning – 2019
- Renovering föreningslokalen – 2019
- Energideklaration – 2019
- Renovering av fasader på Flygarvägen (balkonger) samt Attackvägen (bottenvåning) – 2019-2020.
- Stambyte och renovering badrum – 2019-2020
- Byte av elsäkringsskåp i alla lägenheter – 2019-2020
- Uppdatering styrning av varmvattencentralen – 2021
- Byte av entrépartier, dörrar och fönster, i alla bostadsentréer (27 st) – 2022
- Komplettering med belysningspållare i parken för ökad trygghet – 2022
- Radonmätning - 2022
- OVK lokaler - 2022-
- OVK lägenheter - 2023-2024
- IMD - gemensam el med individuell mätning och debitering - 2023
- Elbilsladdare, 6 stycken - 2023
- Solceller - 2023-2024
- Uppfräschning föreningslokalen - 2025
- Inventering av skyddsrum -2025
- Renovering av två skyddsrum -2025
- Rökstämning av garage - 2025
- Brandskyddsåtgärder och ombyggnad av förskolelokal - 2025

Ekonomi**Medel till yttre underhåll**

För att täcka fastighetens underhållsbehov enligt den ekonomiska planen sätter föreningen av medel till yttre underhåll.

Inteckningar

Inga nya inteckningar har tagits ut under året. Totalt har inteckningar på 121 500 000 kronor tagits ut i fastigheten. Vid årsskiftet 2025/2026 uppgick föreningens lån till 1 18 500 000 kr.

Försäkring

Föreningen är försäkrad hos Länsförsäkringar.

Månadsavgifter och hyror

Årsavgiften var den 31/12 2025 602,50 kronor per kvadratmeter lägenhetsyta.

Styrelsen ambition är att parera ökade kostnader med besparingar och ökade intäkter och endast i sista hand höja avgifterna. Ingen förändring av avgifterna gjordes under 2025 och planeras inte för 2026.

För hyresrätterna pågår förhandling med Hyresgästföreningen om hyrorna för 2026.





Årsredovisning

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat för 2025 uppgår till cirka -3,0 mkr, jämfört med -4,2 mkr föregående år. Resultatförbättringen om cirka 1,2 mkr beror främst på ökade rörelseintäkter samt lägre räntekostnader, trots något högre drift- och avskrivningskostnader.

Rörelsens intäkter ökade till cirka 13,6 mkr (12,6 mkr), vilket huvudsakligen förklaras av högre årsavgifter, ökade lokalhyror samt ökade IMD-intäkter. Driftkostnaderna uppgick till cirka 8,0 mkr (7,7 mkr). Kostnadsökningen är framför allt hänförlig till högre kostnader för reparationer och löpande underhåll samt el, medan fjärrvärmekostnaderna minskade något jämfört med föregående år. Räntekostnaderna minskade från cirka 4,8 mkr till cirka 4,0 mkr, vilket haft en tydligt positiv effekt på resultatet. Under året har föreningen amorterat 3 mkr på sina lån, och den totala låneskulden uppgår vid årets slut till cirka 118,5 mkr (121,5 mkr). Skuldsättningen per kvm har därmed minskat från 9 006 kr/kvm till 8 538 kr/kvm.

Likvida medel uppgår vid årets slut till cirka 10,1 mkr (8,8 mkr), vilket innebär en förstärkning av kassan med cirka 1,3 mkr under året. Förstärkningen beror bland annat på försäljning och upplåtelse av två tidigare hyreslägenheter till bostadsrätt. Detta har bidragit till förbättrad likviditet och en starkare finansiell ställning.

Styrelsen har under året fortsatt arbetat strukturerat tillsammans med Fenix med uppföljning av kostnader, lånestruktur och kassaflöde. Det gemensamma arbetet har bidragit till förbättrad kontroll, tydligare ekonomisk planering och en stabilare finansiell utveckling.

Sammantaget visar 2025 på en stabilisering av föreningens ekonomi med stärkt kassaflöde, minskad skuldsättning och förbättrat resultat jämfört med föregående år.



769624-6912

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	599	561	588	588	583
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 016	7 229	8 299	7 887	7 887
Sparande per kvm (kr/kvm)	119	-35	-172	124	75
Räntekänslighet (%)	15	16	15	15	15
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	244	273	271	229	241
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 691	9 006	9 054	8 607	8 607
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	60	60	68	69	70

Förändringar i eget kapital

	Insatser & Uppl avgift	Insatt till - inre fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	179 109 719	-4 770 000	21 166 944	-39 686 197	-4 156 845	151 663 621
Medlemsinsatser	1 850 000					1 850 000
Upplåtelseavgift	3 040 000					3 040 000
Avsättning till yttre			257 147	-257 147		0
Disposition av föregående års resultat:				-4 156 845	4 156 845	0
Årets resultat					-3 045 338	-3 045 338
Belopp vid årets utgång	183 999 719	-4 770 000	21 424 091	-44 100 189	-3 045 338	153 508 283

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-44 100 189
årets förlust	-3 045 338
	-47 145 527

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	-257 147
i ny räkning överföres	-46 888 380
	-47 145 527

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
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	13 411 790	12 554 667
Övriga intäkter		187 243	12 480
		13 599 033	12 567 147
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-8 069 329	-7 678 957
Övriga kostnader	4	-715 328	-589 556
Personalkostnader	5	-246 470	-242 153
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-3 714 198	-3 566 312
		-12 745 325	-12 076 978
Rörelseresultat		853 708	490 169
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	85 180	180 785
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-3 984 225	-4 827 798
		-3 899 045	-4 647 013
Resultat efter finansiella poster		-3 045 337	-4 156 844
Resultat före skatt		-3 045 337	-4 156 844
Årets resultat		-3 045 338	-4 156 845



769624-6912

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	260 404 977	263 745 808
Inventarier, verktyg och installationer	10	4 698 006	5 057 638
		265 102 983	268 803 446
Summa anläggningstillgångar		265 102 983	268 803 446
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 394 383	2 439 494
Övriga fordringar		877 496	71 009
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	149 738	63 546
		3 421 617	2 574 049
<i>Kassa och bank</i>		10 074 795	8 754 528
Summa omsättningstillgångar		13 496 412	11 328 577
SUMMA TILLGÅNGAR		278 599 395	280 132 023



769624-6912

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		169 625 000	168 637 500
Förlagsinsatser		5 432 500	1 530 000
Uppåtelseavgifter		8 942 219	8 942 219
Fond för yttre underhåll		21 424 091	21 166 944
Fond för utvecklingsutgifter		-4 770 000	-4 770 000
		200 653 810	195 506 663
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-44 100 189	-39 686 197
Årets resultat		-3 045 338	-4 156 845
		-47 145 527	-43 843 042
Summa eget kapital		153 508 283	151 663 621
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12		
	13	52 000 000	58 000 000
Summa långfristiga skulder		52 000 000	58 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	66 500 000	63 500 000
Förskott från kunder		443 112	582 129
Leverantörsskulder		676 103	840 046
Aktuella skatteskulder		974 256	948 248
Övriga skulder	14	207 194	208 980
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	4 290 447	4 388 999
Summa kortfristiga skulder		73 091 112	70 468 402
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		278 599 395	280 132 023



769624-6912

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-312024-01-01
-2024-12-31**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster	853 707	490 168
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 714 198	3 566 312
Erhållen ränta	1 540	182 062
Erlagd ränta	-4 025 770	-4 451 095

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

543 675 -212 553

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	45 111	-818 687
Förändring av kortfristiga fordringar	-809 039	1 045 252
Förändring av leverantörsskulder	-163 943	-41 240
Förändring av kortfristiga skulder	-171 802	-93 137
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-555 998	-120 365

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-13 735	-1 471 997
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-13 735	-1 471 997

Finansieringsverksamheten

Medlemsinsatser	4 890 000	2 430 000
Amortering lån	-3 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 890 000	2 430 000

Årets kassaflöde

1 320 267 837 638

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	8 754 528	7 916 891
Likvida medel vid årets slut	10 074 795	8 754 528



769624-6912

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkligt värde av förenings fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp). Intäkter från årsavgiften och hyresintäkters resultat avräknas linjärt över den kalendariska perioden.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker enligt §54 i föreningens stadgar. Avsättningar ska göras med minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar sker i linjär över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningar

Byggnader	150 år
Stammar	56 år
Värme	81 år
EL	81 år
Fasad	81 år
Fönster	51 år
Yttertak	81 år
Ventilation	61 år
Styr- och övervakning	67 år
IMD	20 år
Lekplatser	20 år
Solceller	20 år
Laddstolpar	20 år
Entréportar	20 år

Pågående ombyggnad

Ny, till och ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Skatter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastigheter. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt



769624-6912

i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheterna. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 724 kr per lägenhet samt fastighetsskatt motsvarande 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

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.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	8 601 668	8 090 637
Hyror lokaler	1 747 118	1 616 514
Hyror bostäder	1 310 868	1 379 711
Hyror garager och p- platser	780 034	717 362
IMD Avgifter	928 124	698 512
Övriga intäkter	231 222	64 410
	13 599 034	12 567 146



769624-6912

Not 3 Drift och underhåll

	2025	2024
Fastighetsskötsel	695 012	855 327
Städning	290 664	329 069
Reparationer/löpande underhåll	1 346 299	841 278
El	1 000 791	773 188
Fjärrvärme	2 324 899	2 562 781
Vatten och avlopp	787 766	795 419
Avfallshantering	563 825	435 008
Fastighetsförsäkring	195 743	215 258
Fastighetsskatt	496 064	478 010
Bredband /TV	341 513	393 620
	8 042 576	7 678 958

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	365 116	350 642
IT-tjänster	135 265	51 972
Övriga kostnader	120 624	119 026
Redovisningstjänster	94 324	67 917
	715 329	589 557

Not 5 Styrelsearvode och revision

	2025	2024
Styrelsearvode	199 994	199 993
Sociala avgifter	46 476	42 160
	246 470	242 153

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Byggnader	3 340 831	3 548 919
Installationer	373 367	17 393
	3 714 198	3 566 312

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Ränteintäkter skatter	1 540	-1 277
Övriga ränteintäkter	83 640	182 062
	85 180	180 785



769624-6912

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader till kreditinstitut	3 974 977	4 827 798
Övriga räntekostnader	79	0
Räntekostnader för skatter och avgifter	9 169	0
	3 984 225	4 827 798

Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	235 181 141	235 181 141
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	235 181 141	235 181 141
Ingående avskrivningar	-31 075 827	-27 734 996
Årets avskrivningar	-3 340 831	-3 340 831
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 416 658	-31 075 827
Utgående redovisat värde	200 764 483	204 105 314
Taxeringsvärden byggnader	182 400 000	161 600 000
Taxeringsvärden mark	77 849 000	77 579 000
	260 249 000	239 179 000
Bokfört värde byggnader	200 764 483	204 105 314
Bokfört värde mark	59 640 494	59 640 494
	260 404 977	263 745 808

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 674 886	4 202 889
Inköp	13 735	1 471 997
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 688 621	5 674 886
Ingående avskrivningar	-617 248	-391 767
Årets avskrivningar	-373 367	-225 481
Utgående ackumulerade avskrivningar	-990 615	-617 248
Utgående redovisat värde	4 698 006	5 057 638

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	66 098	63 546
Upplupna ränteintäkter	83 640	0
	149 738	63 546



769624-6912

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	121 500 000	121 500 000
	121 500 000	121 500 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea - 3975 83 36010	4,25	2025-04-22	0	20 000 000
Nordea - 3975 85 20849	2,53	2026-04-16	18 500 000	18 500 000
Nordea - 3975 83 38536	4,15	2025-05-21	0	19 000 000
Nordea - 3975 84 09956	3,78	2026-02-18	25 000 000	25 000 000
Nordea - 3975 84 19749	3,359	2025-04-28	0	6 000 000
Nordea - 3975 84 48676	2,77	2027-08-18	13 000 000	13 000 000
Swedbank - 295618450	2,57	2026-10-23	20 000 000	20 000 000
Nordea - 3975 85 20970	2,58	2027-04-21	20 000 000	0
Nordea - 3975 85 21055	2,318	2026-04-28	3 000 000	0
Nordea - 3975 85 31581	2,84	2028-05-17	19 000 000	0
			118 500 000	121 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld			66 500 000	63 500 000

Not 14 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder	79 178	80 964
Depositioner	128 016	128 016
	207 194	208 980

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda intäkter	3 488 904	3 532 135
Upplupna räntekostnader	450 735	409 190
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	350 807	447 674
	4 290 446	4 388 999



Årsredovisningen beslutades 2026-05-06

Järfälla

Underskriven den dag som framgår enligt digital signering

David Saveros
Ordförande

Svante Möller

Annika Nyblom

Therese Ek

Robert Trzaska

Gholamhasan Teymoori

Christina Hinnelund

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

Peter Åsheim
Auktoriserad revisor



2025