

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Herrgården 1
769627-2496
Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Herrgården 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen har ordet

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 bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. 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.

- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. Enligt underhållsplanen ska avsättning på 144 817 SEK göras under föreningens tionde år.
- Högtrycksspolning i fastigheten är gjord.
- Hyrorna höjdes med 10% i april och med pga omläggning av lån på sommaren.
- Några altan-/balkongdörrar och fönster har reparerats.

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-11-30 av byggtreprenören Svenska Hem. Föreningens nuvarande ekonomiska plan och stadgar registrerades 2014-04-15 hos Bolagsverket. En uppdatering av stadgarna gjordes med extra stämma under 2018. Under juni 2015 var fastigheten färdigbyggd.

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

Styrelsen

Kari Fokstuen Bugge Ordförande 2025-2026

Sonja Jönsson Falk Kassör 2025-2027

Janne Lagebro suppleant 2025-2027

Volodymyr Pavlenko Ledamot 2025-2026

Hogir Aslan Ledamot avgår på egen begäran vid årsstämman.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Kari Fokstuen Bugge och Volodymyr Pavlenko, omval 2026-2027.

Styrelsen har under året avhållit 7 st protokollförda sammanträden.

Revisor

Angelika Thor

ABC Revision

Valberedning

Janne Lagebro

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 20250623.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Retriern 1	2015	Sundbyberg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via If. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg. Försäkringen inkluderar ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

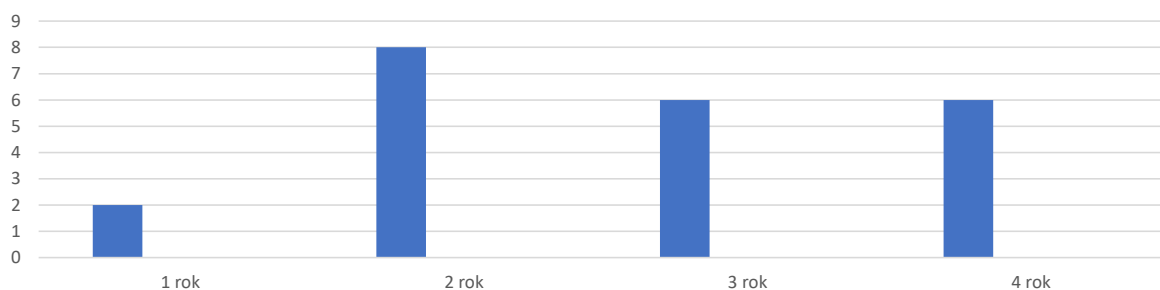
Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 1 flerbostadshus. Värdeåret är 2015.

Byggnadens totala bostadsyta är 1552 m2, Föreningen har inga lokaler

Lägenheter

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt samt 21 parkeringsplatser med hyresrätt. En av dessa parkeringsplatser är avsedd för moped/MC.

Lägenhetsfördelning



Teknisk status

Föreningen följer en plan upprättad av byggherren avseende gradvis ökande avsättning till fond för periodiskt underhåll. För räkenskapsåret 2025 rekommenderas en avsättning på 144 817 SEK.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

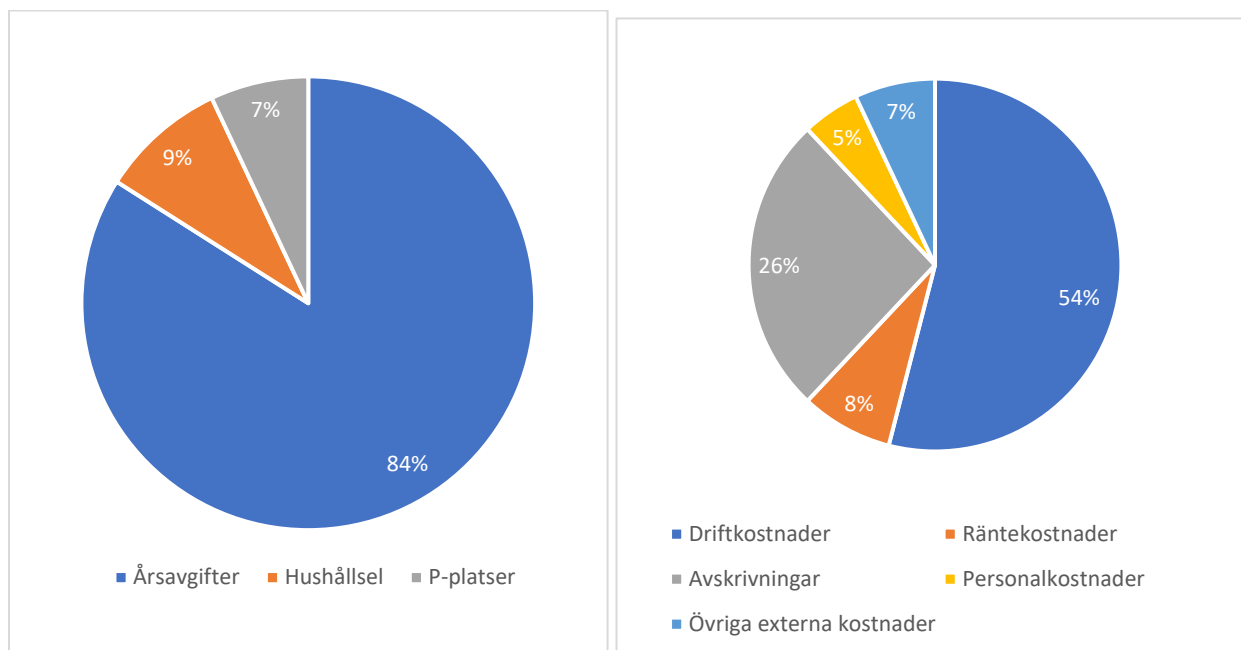
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	HSB
Fastighetsskötsel	HSB
Städning	Maria Puts & Städ
Markskötsel	Aurora Trädvård
Snöröjning	-
Störning	Svenska Störningsjouren AB
Hisservice	Schindler
Kabel-tv/Bredband/IP-telefoni	Ownit
El	Vattenfall
Värme	Norrenergi
Vatten	Sundbybergs stad Avfall och Vatten
Sophämtning	Sundbybergs stad Avfall och Vatten
Försäkring	If
Ekonomi	Spiris (Visma)
Hissbesiktning	Dekra

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Avgiftshöjning gjordes i april 2025 pga omläggning av lån. Intäkterna påverkas lite negativt av att 4 st parkeringsplatser och en plats med 3 st lediga MC-platser inte är uthyrda.

Föreningen sköter ekonomin själv vilket ger en besparing på cirka 45 000 kr per år.

Fördelning av intäkter och kostnader



För mer detaljerad specifikation av kostnader hänvisas till Resultaträkningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2025 var föreningens elfte verksamhetsår.

Följande är en sammanfattning av vad som hänt under året:

- **Förändringar i styrelsen**
En styrelsemedlem avgick pga flytt.
- **Loftgången längst upp har fått värmeslingor** – är nu slutfört av annan firma.
- **Högtrycksspolning har utförts.**
- **Hyreshöjning med 10%.**
- **Vi har haft tillsynsbesök för genomgång av vår egenkontroll av Miljö- och hälsoskyddsenheten, sektorn för samhällsbyggnad.**

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st. Överlåtelse under året: 1 st. Överlåtelse- och pantsättningsavgift som enligt stadgar kan tas ut användes inte under detta räkenskapsår. Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32 st. Tillkommande medlemmar: 1 st. Avgående medlemmar: 1 st. Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 32 st.

Flerårsöversikt (Tkr)

Nyckeltal

	2025	2024	2023	2022
Årsavgift/m2 bostadsrättsyta (kr)	876	685	685	685
Lån/m2 bostadsrättsyta (kr)	9 225	9 398	9 551	9 704
Lån/m2 totalyta (kr)	9 225	9 398	9 551	9 704
Sparande/m2 totalyta (kr)	116	145	193	166
Räntekänslighet (%)	10	14	14	14
Energikostnad/m2 totalyta (kr)	296	267	230	306
Årsavgifternas andel i % av				
totala rörelseintäkter	84	84	81,48	82,89
Soliditet (%)	80	79	79	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	193	141	55	73
Nettoomsättning (tkr)	1 360	1 262	1 305	1 283

Uppgifter enligt taxeringsbesked, 1 552 m2 bostäder.

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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna 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.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	56 573 000	1 140 162	-871 030	-140 940	56 701 192
Avsättning till fond för yttre underhåll		141 479	-141 479		-
Disposition av föregående års resultat:			-140 940	140 940	-
Årets resultat				-193 147	-193 147
Belopp vid årets utgång	56 573 000	1 281 641	-1 153 449	-193 147	56 508 045

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 153 449
årets vinst	-193 147
	-1 346 596
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	144 817
i ny räkning överföres	-1 491 413
	-1 346 596

Upplysning om förlust

Bostadsrättsföreningen Herrgården 1 har en välskött fastighet, en soliditet på 80% och en god likviditet. Styrelsen ser inget problem med ett svagt negativt bokföringsmässigt resultat så länge föreningen har en god likviditetsbuffert, vilket täcker förväntade framtida kostnader för underhåll och reparationer.

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
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 360 320	1 262 015
Summa rörelseintäkter		1 360 320	1 262 015
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-873 445	-751 655
Övriga externa kostnader	4	-76 084	-91 498
Personalkostnader	5	-74 208	-74 860
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-373 769	-366 270
Summa rörelsekostnader		-1 397 504	-1 284 283
Rörelseresultat		-37 184	-22 268
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-155 963	-118 672
Summa finansiella poster		-155 963	-118 672
Resultat efter finansiella poster		-193 147	-140 940
Resultat före skatt		-193 147	-140 940
Årets resultat		-193 147	-140 940

BALANSRÄKNING**Not****2025-12-31****2024-12-31****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar*****Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader och mark

6

70 162 500

70 492 500

Inventarier, verktyg och installationer

7

456 195

424 964

Summa materiella anläggningstillgångar**70 618 695****70 917 464****Summa anläggningstillgångar****70 618 695****70 917 464****Omsättningstillgångar*****Kortfristiga fordringar***

Kundfordringar

20 957

15 142

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

70 543

68 223

Summa kortfristiga fordringar**91 500****83 365*****Kassa och bank***

Kassa och bank

300 544

541 304

Summa kassa och bank**300 544****541 304****Summa omsättningstillgångar****392 044****624 669****SUMMA TILLGÅNGAR****71 010 738****71 542 133**

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Not****2025-12-31****2024-12-31****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital*****Bundet eget kapital***

Medlemsinsatser

56 573 000

56 573 000

Fond för yttre underhåll

1 281 641

1 140 162

Summa bundet eget kapital**57 854 641****57 713 162*****Fritt eget kapital***

Balanserat resultat

-1 153 449

-731 835

Årets resultat

-193 147

-280 135

Summa fritt eget kapital**-1 346 596****-1 011 970****Summa eget kapital****56 508 045****56 701 192****Långfristiga skulder****8**

Övriga skulder till kreditinstitut

14 079 250

14 347 000

Summa långfristiga skulder**14 079 250****14 347 000****Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

238 000

238 000

Leverantörsskulder

11 350

87 805

Övriga skulder

1 560

1 560

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

172 534

166 576

Summa kortfristiga skulder**423 444****493 941****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****71 010 738****71 542 133**

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-193 147

-140 940

Justeringsposter för poster som inte ingår i kassaflödet

373 769

366 269

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

180 622

225 329

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-5 815

12 488

Förändring av kortfristiga fordringar

-2 320

-4 208

Förändring av leverantörsskulder

-76 455

-18 243

Förändring av kortfristiga skulder

5 958

-35 611

Kassaflöde från den löpande verksamheten

101 990

179 755

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-75 000

-116 325

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-75 000

-116 325

Finansieringsverksamheten

Amortering

-267 750

-238 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-267 750

-238 000

Årets kassaflöde

-240 760

-174 569

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

541 304

715 873

Likvida medel vid årets slut

300 544

541 304

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Byggnadsinventarier	10-15 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 261 420	1 171 895
Hyror garage och parkeringsplatser	98 900	90 120
	1 360 320	1 262 015

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Uppvärmning	134 581	134 276
El	188 269	167 897
Sophämtning	49 156	44 922
Fastighetsskötsel	103 990	64 137
Kabeltv	62 617	41 393
Ventilation	58 217	49 625
Vatten	135 983	112 538
Övriga kostnader	140 632	136 867
	873 444	751 655

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	5 041	18 752
Administrativa kostnader	37 424	41 628
Fastighetsförsäkring	33 618	31 118
	76 083	91 498

Not 5 Medelantalet anställda

Avser styrelsearvode, föreningen har inga anställda.

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 600 000	39 600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 600 000	39 600 000
Ingående avskrivningar	-3 107 500	-2 777 500
Årets avskrivningar	-330 000	-330 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 437 500	-3 107 500
Utgående redovisat värde	36 162 500	36 492 500
Bokfört värde byggnader	36 162 500	36 492 500
Bokfört värde mark	34 000 000	34 000 000
	70 162 500	70 492 500

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	485 870	369 545
Inköp	75 000	116 325
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	560 870	485 870
Ingående avskrivningar	-60 906	-24 637
Årets avskrivningar	-43 769	-36 269
Utgående ackumulerade avskrivningar	-104 675	-60 906
Utgående redovisat värde	456 195	424 963

Not 8 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetslån som förfaller senare än 5 år	13 127 250	13 157 000
	13 127 250	13 157 000

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	17 127 000	17 127 000
	17 127 000	17 127 000

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-11

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sonja Margareta Jönsson Falk

Kari Fokstuen Bugge

Volodymyr Pavlenko

Janne Lagebro

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

Angelika Thor
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."

JANNE LAGEBRO

Suppleant

Serienummer: e6355babf2664d[...]517b92c1bdc5b

IP: 84.218.xxx.xxx

2026-06-11 11:42:43 UTC



KARI FOKSTUEN BUGGE

Ordförande

Serienummer: 447d625d1b84d7[...]9e06dfa637d20

IP: 84.218.xxx.xxx

2026-06-12 04:13:45 UTC



Sonja Margareta Falk

Styrelseledamot

Serienummer: 00d8caa79189cc[...]f3f336d3cfd81

IP: 213.66.xxx.xxx

2026-06-12 08:51:01 UTC



Volodymyr Pavlenko

Styrelseledamot

Serienummer: f9c4fba7a8cfaa[...]0cbd870c3dbaa

IP: 84.218.xxx.xxx

2026-06-12 10:21:15 UTC



ANGELIKA THOR

Auktoriserad revisor

Serienummer: bd49351b6f175a[...]c923ba59177e9

IP: 212.181.xxx.xxx

2026-06-12 11:07:52 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 validerings verktyg för digitala signaturer.