

# Årsredovisning 2025

Brf Jungfrufjärden

769635-3221



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Jungfrufjärden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|  |              |
|--|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> ..... | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....  | s. 1         |
| Giltighet .....  | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b> .....                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 6         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning</b> .....                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning</b> .....                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b> .....                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter</b> .....                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter</b> .....                               | <b>s. 16</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Haninge.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-09-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-06-25 och nuvarande stadgar registrerades 2025-07-08 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| <u>Fastighetsbeteckning</u> | <u>Förvärv</u> | <u>Kommun</u> |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| Dalarö 6:50                 | 2019           | Haninge       |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag: Söderberg & Partners

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2021.

Föreningen har 9 bostadsrätter om totalt 958 kvm. Byggnadernas totalyta är 1018 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| Bertil Wall       | Ordförande      |
| Malin Ohlin       | Styrelseledamot |
| Ulf Gösta Nilsson | Styrelseledamot |
| Joel Hellermark   | Suppleant       |

### Valberedning

Ann-Sofie Ejdelund  
Christoffer Hjalmarsson

### Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen. Firma tecknas två i förening av ledamöterna.

## Revisorer

Monica Lundevall Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

- 2020-2021** ● Fastigheten genomgick en totalrenovering och omvandlades från småhus till 9 st. lägenheter.
- 2024** ● I enlighet med underhållsplanen har årets underhåll endast omfattat oljning av brygga.
- 2025** ● I enlighet med underhållsplanen har årets underhåll endast omfattat oljning av brygga. Utöver detta har utvändig fönstermålning och viss tillsnygning av putsad fasad genomförts. Service av bergvärmepump.

## Planerade underhåll

- 2027** ● Lagenlig OVK
- 2030** ● Planerat underhåll sker först 2030 (huvudsakligen fönstermålning) eftersom garanti enligt entreprenadavtal finns fram till 2026.

## Avtal med leverantörer

|                                       |                                  |
|---------------------------------------|----------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning                 | NABO                             |
| El                                    | Vattenfall                       |
| Entreprenadavtal med garanti          | CRED AB                          |
| Fastighetslån                         | Länsförsäkringar Bank            |
| Försäkring                            | Folksam via Söderberg & Partners |
| Laddstolpar                           | Waybler                          |
| Mobiltelefoni/porttelefon             | Axema                            |
| Snöröjning Avtalspart BRF Lyngsåsa 13 | Dalarö Träd och trädgård         |
| Städning Avtalspart Brf Lyngsåsa 13   | Dalarös Eviga                    |

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Haninge Dalarö GA:16, med en andel på 15%.

Samfälligheten förvaltar gemensamma ytor och vägar med belysning, soprum, brygga, bastu, gym och gästlägenhet.

## Övrig verksamhetsinformation

Fastigheten som kallas Åkerlundska villan på Dalarö, är ett majestätiskt residens från 1921 som tidigare ägdes av den kända och förmögna entreprenören Erik Åkerlund. Fastigheten ligger precis vid vattnet och med utsikt över Jungfrufjärden. Detta har länge varit ett omtalat objekt. Hit kom societeten för att njuta av skärgården och ett liv i flärd. Med passion för historia har fastigheten omvandlats till nio stycken moderna och exklusiva bostäder, alla med unika planlösningar, egen karaktär och ursprungsdetaljer. Åkerlundska villan är byggd 1921. Föreningen förvärvade fastigheten 2020 och byggnaden genomgick en genomgripande renovering 2020-2021. Något väsentligt underhåll föreligger därmed inte under de närmaste åren. Enligt föreningens stadgar sker reservering till underhållsfond endast om beräknat behov för reservering överskrider avskrivning av föreningens byggnad. De frivilliga kapitaltillskott genomförts vid ett par tillfällen har uteslutande använts för amortering av föreningens lån. Detta redovisas i underhållsplanen som ett sparande som motsvarar planerat underhåll fram till år 2055. Fastigheten förvärvades genom att föreningen förvärvade det aktiebolag som ägde fastigheten. Fastigheten överfördes därefter till föreningen genom ett transportköp. Föreningen sålde aktiebolaget i mars 2022 och aktiebolaget har därefter likviderats. Eftersom föreningen förvärvade fastigheten till ett pris som understeg tillgångs marknadsvärde, finns en latent skatteskuld i föreningen. Denna skatteskuld tas inte upp i balansräkningen eftersom föreningen inte förväntas överlåta fastigheten. Föreningens stadgar har under året uppdateras för att vara ensade med bostadsrättslagens uppdateringar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Hyreskomponenten för Drift- och Underhåll har under året höjts med 20%. Övriga hyreskomponenter Kapitalkostnader samt gemensamma elkostnader debiteras enligt verklig kostnad fördelad enligt andelstal och är därmed inte föremål för generella hyresjusteringar. Under året har ett antal medlemmar genomfört frivilliga kapitaltillskott till ett värde av 1 433 829 kr. Dessa kapitaltillskott har fullt ut nyttjats till amortering av föreningens lån. Entreprenören Cred AB har under året försatts i konkurs. Då föreningen har garantifordringar på dem har ett anspråk på 290 536 kr lagts till konkursförvaltaren. Anspråket fördelas mellan 157 036 kr avseende genomförda utlägg av medlemmar samt 133 500 kr avseende bedömda kostnader för ej genomförda garantiåtgärder.

### Förändringar i avtal

Eftersom avtal med NABO avseende teknisk förvaltning (rondering) sades upp 2024-12-31 genomförs därefter ronderingen av medlemmarna själva utifrån en upprättad checklista.

### Övriga uppgifter

Då vissa problem med möss uppstod under vintern 2024-2025 har arbete utförts i samråd med Anticimex, för att täta av källare både från utsidan men även upp mot lägenheter. Arbetet bedöms ha gett avsett effekt och några problem har därefter inte identifierats.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 15 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 15 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL  | 2025       | 2024       | 2023       | 2022       |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 478 619    | 673 909    | 684 530    | 678 828    |
| Resultat efter fin. poster                         | -1 437 399 | -1 405 863 | -1 419 938 | -1 464 939 |
| Soliditet (%)                                      | 98         | 96         | 95         | 95         |
| Yttre fond   | -          | -          | -          | -          |
| Taxeringsvärde                                     | 22 835 000 | 21 304 000 | 21 304 000 | 17 034 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 472        | 471        | 530        | 434        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 91,4       | 66,7       | 68,9       | 61,2       |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 2 050      | 3 578      | 4 872      | 4 922      |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 1 929      | 3 367      | 4 872      | 4 922      |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 31         | 61         | 42         | -14        |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 119        | 161        | 170        | 255        |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | -          | -          | -          | -          |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 58         | 52         | 41         | 51         |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 178        | 212        | 210        | 306        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,53       | 3,94       | 4,13       | 3,51       |
| Räntekänslighet (%)                                | 4,35       | 7,6        | 10,4       | 11         |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 132 314 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat härstammar från fastighetens avskrivning. Under året har amorteringar av lån gjorts med en summa som överstiger det negativa resultatet. Årets kassaflöde är i god balans. Inga speciella åtgärder krävs därför för att säkerställa framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

|                         | 2024-12-31        | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2025-12-31        |
|-------------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                | 78 775 000        | -  | -                               | 78 775 000        |
| Upplåtelseavgifter      | 9 000 000         | -  | -                               | 9 000 000         |
| Fond, yttre underhåll   | 0                 | -  | -                               | 0                 |
| Direkt kapitaltillskott | 1 197 411         | -  | 1 433 829                       | 2 631 240         |
| Balanserat resultat     | -4 641 224        | -1 405 863                                   | -                               | -6 047 087        |
| Årets resultat          | -1 405 863        | 1 405 863                                    | -1 437 399                      | -1 437 399        |
| <b>Eget kapital</b>     | <b>82 925 324</b> | <b>0</b>                                     | <b>-3 570</b>                   | <b>82 921 754</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -6 047 087        |
| Årets resultat      | -1 437 399        |
| <b>Totalt</b>       | <b>-7 484 486</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning | -7 484 486        |
|                         | <b>-7 484 486</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT        | 2025              | 2024              |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 478 620           | 673 909           |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 16 094            | 1 837             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>494 714</b>    | <b>675 747</b>    |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7 | -338 135          | -381 497          |
| Övriga externa kostnader                          | 8          | -58 013           | -48 881           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -1 469 028        | -1 467 828        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-1 865 176</b> | <b>-1 898 206</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>-1 370 462</b> | <b>-1 222 460</b> |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 1 229             | 3 220             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 9          | -68 166           | -186 624          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-66 937</b>    | <b>-183 404</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>-1 437 399</b> | <b>-1 405 863</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>-1 437 399</b> | <b>-1 405 863</b> |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Byggnad och mark                              | 10, 17 | 84 491 168        | 85 931 480        |
| Markanläggningar                              | 11     | 81 987            | 86 955            |
| Maskiner och inventarier                      | 12     | 86 669            | 110 417           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>84 659 824</b> | <b>86 128 852</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>84 659 824</b> | <b>86 128 852</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |        | 13 159            | 13 486            |
| Övriga fordringar                             | 13     | 538               | 532               |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 14     | 63 959            | 38 173            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>77 656</b>     | <b>52 191</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                |        | 191 630           | 222 150           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>191 630</b>    | <b>222 150</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>269 286</b>    | <b>274 341</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>84 929 110</b> | <b>86 403 193</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 90 406 240        | 88 972 411        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>90 406 240</b> | <b>88 972 411</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -6 047 087        | -4 641 224        |
| Årets resultat                               |        | -1 437 399        | -1 405 863        |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |        | <b>-7 484 486</b> | <b>-6 047 087</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>82 921 754</b> | <b>82 925 324</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15, 17 | 1 964 077         | 3 427 331         |
| Leverantörsskulder                           |        | -2 263            | 17 119            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 5 541             | -800              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16     | 40 001            | 34 219            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>2 007 356</b>  | <b>3 477 869</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>84 929 110</b> | <b>86 403 193</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER   | 2025              | 2024              |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                   |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>  | <b>-1 370 462</b> | <b>-1 222 460</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                   |
| Årets avskrivningar   | 1 469 028         | 1 467 828         |
|   | <b>98 566</b>     | <b>245 369</b>    |
| Erhållen ränta  | 1 229             | 3 220             |
| Erlagd ränta  | -68 166           | -186 624          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>31 629</b>     | <b>61 965</b>     |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>  |                   |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -25 465           | 33 262            |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -7 259            | -389              |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-1 094</b>     | <b>94 838</b>     |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                   |                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | 0                 | -115 000          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>          | <b>-115 000</b>   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                   |                   |
| Bundet eget kapital   | 1 433 829         | 1 197 411         |
| Upptagna lån  | 1 875             | 0                 |
| Amortering av lån   | -1 465 129        | -1 239 669        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-29 425</b>    | <b>-42 258</b>    |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   | <b>-30 519</b>    | <b>-62 420</b>    |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>   | <b>222 150</b>    | <b>284 569</b>    |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>   | <b>191 630</b>    | <b>222 150</b>    |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Jungfrufjärden är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                          |                 |
|--------------------------|-----------------|
| Stomme och grund         | 1,00 - 2,00 %   |
| Stamledningar Värme      | 2,00 %          |
| El                       | 2,50 %          |
| Fasader                  | 2,00 %          |
| Fönster                  | 2,00 %          |
| Yttertak                 | 2,50 %          |
| Ventilation              | 4,00 %          |
| Byggnad                  | 6,60 %          |
| Restpost                 | 2,00 %          |
| Fastighetsförbättringar  | 2,50 %          |
| Markanläggningar         | 5,00 %          |
| Maskiner och inventarier | 10,00 - 20,00 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

| NOT 2, NETTOOMSÄTTNING | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter, bostäder  | 316 380        | 450 775        |
| Årsavgifter, lokaler   | 3 258          | 0              |
| El                     | 142 041        | 197 822        |
| Övriga intäkter        | 16 941         | 25 313         |
| <b>Summa</b>           | <b>478 620</b> | <b>673 909</b> |

| NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2025          | 2024         |
|-------------------------------|---------------|--------------|
| Öres- och kronutjämning       | 0             | -1           |
| Övriga rörelseintäkter        | 16 094        | 1 838        |
| <b>Summa</b>                  | <b>16 094</b> | <b>1 837</b> |

| NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL | 2025         | 2024          |
|--------------------------|--------------|---------------|
| Fastighetsskötsel        | 0            | 29 431        |
| Besiktning och service   | 0            | 13 275        |
| Trädgårdsarbete          | 5 341        | 10 117        |
| <b>Summa</b>             | <b>5 341</b> | <b>52 823</b> |

| NOT 5, REPARATIONER     | 2025          | 2024          |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Reparationer            | 883           | 13 873        |
| Källarutrymmen          | 39 324        | 0             |
| Dörrar och lås/porttele | 0             | 280           |
| Värme                   | 5 249         | 0             |
| <b>Summa</b>            | <b>45 456</b> | <b>14 153</b> |

| NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER | 2025           | 2024           |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel                | 121 354        | 163 514        |
| Vatten                      | 59 744         | 52 704         |
| <b>Summa</b>                | <b>181 098</b> | <b>216 218</b> |

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2025           | 2024          |
|------------------------|----------------|---------------|
| Fastighetsförsäkringar | 21 718         | 20 446        |
| Bredband               | 1 259          | 1 320         |
| Samfällighet           | 83 263         | 76 538        |
| <b>Summa</b>           | <b>106 240</b> | <b>98 304</b> |

### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2025          | 2024          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Förbrukningsmaterial         | 300           | 2 196         |
| Övriga förvaltningskostnader | 17 406        | 8 678         |
| Juridiska kostnader          | 2 539         | 1 583         |
| Ekonomisk förvaltning        | 37 768        | 36 424        |
| <b>Summa</b>                 | <b>58 013</b> | <b>48 881</b> |

### NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|   | 2025          | 2024           |
|---|---------------|----------------|
| Räntekostnader                                      | 0             | 65             |
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 68 166        | 186 559        |
| <b>Summa</b>  | <b>68 166</b> | <b>186 624</b> |

### NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

|   | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 92 002 333        | 91 887 333        |
| Årets inköp                                   | 0                 | 115 000           |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>92 002 333</b> | <b>92 002 333</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -6 070 853        | -4 631 741        |
| Årets avskrivning                             | -1 440 312        | -1 439 112        |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-7 511 165</b> | <b>-6 070 853</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>84 491 168</b> | <b>85 931 480</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>13 595 448</i> | <i>13 595 448</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 20 200 000        | 17 800 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 2 635 000         | 3 504 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>22 835 000</b> | <b>21 304 000</b> |

## NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR

|   | 2025           | 2024           |
|---|----------------|----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                |                |
| Ingående                                      | 99 375         | 99 375         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>99 375</b>  | <b>99 375</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                |                |
| Ingående                                      | -12 420        | -7 452         |
| Årets avskrivning                             | -4 968         | -4 968         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-17 388</b> | <b>-12 420</b> |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>81 987</b>  | <b>86 955</b>  |

## NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

|   | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                |                |
| Ingående                                      | 163 196        | 163 196        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>163 196</b> | <b>163 196</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                |                |
| Ingående                                      | -52 779        | -29 031        |
| Årets avskrivning                             | -23 748        | -23 748        |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-76 527</b> | <b>-52 779</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>86 669</b>  | <b>110 417</b> |

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

|              | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------|------------|------------|
| Skattekonto  | 538        | 532        |
| <b>Summa</b> | <b>538</b> | <b>532</b> |

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|   | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 47 116        | 21 805        |
| Försäkringspremier                                  | 7 361         | 7 006         |
| Förvaltning   | 9 482         | 9 362         |
| <b>Summa</b>  | <b>63 959</b> | <b>38 173</b> |

**NOT 15, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT**

|                          | <b>VILLKORS-<br/>ÄNDRINGSDAG</b> | <b>RÄNTESATS<br/>2025-12-31</b> | <b>SKULD<br/>2025-12-31</b> | <b>SKULD<br/>2024-12-31</b> |
|--------------------------|----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Länsförsäkringar Hypotek | 2026-03-01                       | 2,64 %                          | 1 964 077                   | 2 190 000                   |
| Länsförsäkringar Hypotek | 2025-02-28                       | 3,94 %                          |                             | 1 237 331                   |
| <b>Summa</b>             |                                  |                                 | <b>1 964 077</b>            | <b>3 427 331</b>            |
| Varav kortfristig del    |                                  |                                 | 1 964 077                   | 3 427 331                   |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 851 577 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER**

|   | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 4 769             | 0                 |
| El  | 14 995            | 17 354            |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 20 237            | 16 865            |
| <b>Summa</b>  | <b>40 001</b>     | <b>34 219</b>     |

**NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER**

|                      | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 14 500 000        | 14 500 000        |

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-18.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Haninge

---

Bertil Wall  
Ordförande

---

Malin Ohlin  
Styrelseledamot

---

Ulf Gösta Nilsson  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Monica Lundevall  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

12.03.2026 15:55

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 03.03.2026 10:48

**DOCUMENT ID:**

H1Q7DAQ4YZx

**ENVELOPE ID:**

S1QwAXEtZI-H1Q7DAQ4YZx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Jungfrufjärden, 769635-3221 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

**SHA-512:**

2fecd387423626cbf2daf848736dac27dd436782f700e86

6a591c443928d9ba638c6eed35f1c771bc0be0aa6c60b9

52136b044b132a7ee9d11762d27087d977b

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. Ulf Gösta Nilsson<br>Projsarn@gmail.com                      |  Signed<br>Authenticated | 09.03.2026 17:36<br>03.03.2026 13:02 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 196.214.172.18  |
| 2. BERTIL WALL<br>bertil-wall@outlook.com                       |  Signed<br>Authenticated | 09.03.2026 17:40<br>09.03.2026 17:39 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 185.183.147.124 |
| 3. MALIN OHLIN<br>malin.ohlin@vinge.se                          |  Signed<br>Authenticated | 10.03.2026 09:29<br>03.03.2026 11:12 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 84.17.219.30    |
| 4. MONICA MARGARETA LU<br>NDEVALL<br>Monica.lundevall@gmail.com |  Signed<br>Authenticated | 12.03.2026 15:55<br>10.03.2026 10:21 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 91.245.206.194  |

\* 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

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Jungfrufjärden

Org.nr. 769635-3221

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Jungfrufjärden för år 2025-01-01—2025-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Följande felaktigheter har identifierats i samband med revisionen.

Felaktighet 1 berör den ekonomiska administratören NABO: s redovisning av indirekt- och direkt kapitaltillskott i fastighetsregistret. Denna redovisning har ej korrekt hanterat de medlemmars direkta kapitaltillskott som under året inbetalats för amortering av lån samt ej heller tagit hänsyn till de förändringar i andelstal som därmed skett under året. Detta har påtalats för den ekonomiska administratören NABO. Detta har i sak rättats vid revisionens slutförande såtillvida att varje medlems totalsumma av indirekta och direkta kapitaltillskott är korrekt. Viktigt är dock att påpeka att NABO på grund av bristande systemstöd delvis bokför vissa indirekta kapitaltillskott som direkta kapitaltillskott. Därför bör bostadsrättsföreningens styrelse bevaka att detta framgent hanteras korrekt av NABO.

Felaktighet 2 handlar om att tilläggsaviseringar till medlemmar av gemensamma elkostnader felaktigt fått ett ytterligare momspålägg av den ekonomiska administratören NABO. NABO har informerats för att därefter hantera detta korrekt. Felaviseringarna rättas av styrelsen genom att kreditering görs på medlemmarnas hyresaviser.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar resultatet enligt förslag i årsredovisningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Dalarö den 18/2 2026

Monica Lundevall Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

07.04.2026 20:52

**SENT BY OWNER:**

Jennie Svedberg · 07.04.2026 16:22

**DOCUMENT ID:**

H1IwmcG3ZI

**ENVELOPE ID:**

rJFVQqznWx-H1IwmcG3ZI

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse 25 (1).pdf

1 page

**SHA-512:**

f6d7573d3bb39fa131cc6684719b222f871c616e70efd26  
6237db6c41114d5caa7b4dbb587cebf463063da198c6b  
49b91b81850bec1be6f2a2bf28eedebb3565

## Activity log

| RECIPIENT                         | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS            |
|-----------------------------------|---------------|------------------|--------|--------------------|
| 1. MONICA MARGARETA LU<br>NDEVALL | Signed        | 07.04.2026 20:52 | eID    | Swedish BankID     |
| Monica.lundevall@gmail.c<br>om    | Authenticated | 07.04.2026 20:52 | Low    | IP: 91.245.206.194 |

\* 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

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

## 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