

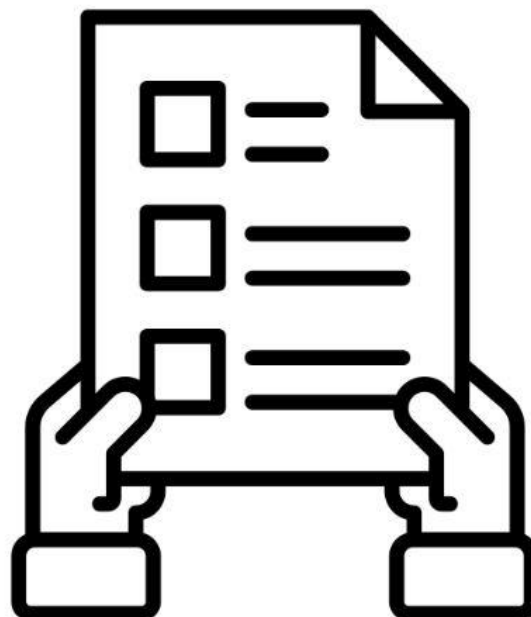
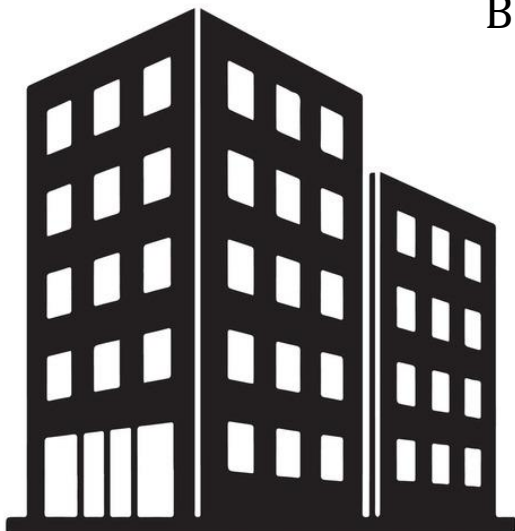
ÅRSREDOVISNING

2025

Bostadsrättsföreningen

Brf Estrid

769628-0382



STORHOLMEN

förvaltning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	3
Resultatdisposition	4

Ekonomi

Resultaträkning	5
Balansräkning – Tillgångar	6
Balansräkning – Eget kapital och skulder	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	14

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Estrid får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades hos bolagsverket 2014-04-26. Föreningens verksamhet beskattas som ett privatbostadsföretag.

Med privatbostadsföretag avses bl a en svensk ekonomisk förening vars verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen. Kommunal avgift för år 1 - 15 efter fastställt värde år utgår ej. Från år 16 utgår hel fastighetsskatt enligt gällande regler.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Täby Kaninen 1.

Inflyttning skedde under juni och september 2016.

Fastigheten består av 62 lägenheter, total BOA c:a 3078 m².

Föreningen disponerar 36 parkeringsplatser i garage via Kaninens G:A.

Fastighetsförsäkring har tecknats hos Brandkontoret till fullvärde.

Garantitiden var 5 år och garantibesiktning genomfördes hösten 2021. Totalentreprenören Besqabs ansvarstid gäller till december 2026.

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Den slutgiltiga anskaffningskostnaden har uppgått till 184 108 323 kr.

Vår fastighet har del i en samfällighet vilken förvaltar vårt gemensamma garage och innergård.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

- Amortering av fastighetslån har skett med 700 tkr 2025.

- Löpande kontakter med totalentreprenören Besqab angående ansvarsfrågor gällande fönster och hissar.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning till och med 2025-04-28:

Ulrika Gotting Nordqvist	Ledamot	Ordförande
Matilda Wrenkler	Ledamot	
Daniel Herzfeld Olsson	Ledamot	

Kim Olsson	Ledamot
Karin Grundmark	Ledamot
Torbjörn Olsson	Suppleant
Lena Kinnerström Karlsson	Suppleant
Staffan Grundmark	Suppleant

Styrelsen har haft följande sammansättning från och med 2025-04-28:

Staffan Grundmark	Ledamot	Ordförande
Karin Grundmark	Ledamot	
Matilda Wrenkler	Ledamot	
Daniel Herzfeld Olsson	Ledamot	
Kim Olsson	Ledamot	
Torbjörn Olsson	Suppleant	
Ulrika Gotting Nordqvist	Suppleant	
Lena Kinnerström Karlsson	Suppleant	
Christian Amundin	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden. I tillägg har flera informella arbetsmöten genomförts.

Delar av brf Estrids styrelse har deltagit vid styrelsemöten i Kaninens gemensamhetsanläggning rörande gemensamt garage och innergård.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 april 2025.

Revisor

Pontus Ohlsson, Ernst & Young AB Uppsala

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Ekonomisk Förvaltning: Storholmen Förvaltning AB

Fastighetsskötsel: WIAB AB

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 10% den 1 januari 2025.

Avgifterna kommer också att höjas med 5% den 1 januari 2026.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 675	3 224	3 161	3 114	3 057
Resultat efter finansiella poster	-538	-721	-634	-784	-446
Soliditet (%)	79,5	79,5	79,5	79,4	79,3
Årsavgifter/m ² botya (kr) *	1 034	831	811	811	807
Elkostnad /m ² totalyta (kr)	99	104	159	192	136
Värmekostnad /m ² totalyta (kr)	120	106	65	51	47
Vattenkostnad/ m ² totalyta (kr)	39	34	29	29	35
Energikostnad/ m ² totalyta	258	244	254	273	218
Skuldsättning/ m ² boyta (kr)	11 113	11 341	11 406	11 471	11 698
Räntekänslighet (%)	11	14	14	14	14
Genomsnittlig skuldränta (%)	2	2	2	2	2
Sparande/m ² totalyta (kr)	282	224	252	259	315
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87	79	76	80	81

Ytuppgifter: 3078 m² boyta.

* I nyckeltalet Årsavgifter/m² botya (kr) ingår årsavgifter, el- och varmvattenförbrukning från 2025.

Uppllysning vid förlust

Styrelsen gör bedömningen att föreningen, trots förlusten, klarar att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden, detta tack vare fastighetens goda skick samt möjligheterna till framtida ökade intäkter genom avgiftshöjningar. Föreningen har dessutom ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	142 770 000	636 838	-3 578 994	-720 735	139 107 109
Avsättning till fond för yttre underhåll		166 060	-166 060		0
Disposition av föregående års resultat:			-720 735	720 735	0
Årets resultat				-537 872	-537 872
Belopp vid årets utgång	142 770 000	802 898	-4 465 789	-537 872	138 569 237

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-4 465 788
Årets resultat	-537 872
	-5 003 660
Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till underhållsfond	189 422
I ny räkning överföres	-5 193 082
	-5 003 660

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			
Nettoomsättning	2	3 675 484	3 223 504
Övriga rörelseintäkter	3	3 660	16 379
Summa rörelseintäkter		3 679 144	3 239 883
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-1 892 750	-1 803 203
Övriga externa kostnader	5	-6 833	-1 106
Styrelsearvode	6	-104 970	-80 469
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 409 300	-1 409 300
Summa rörelsekostnader		-3 413 853	-3 294 078
Rörelseresultat		265 291	-54 195
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 416	2 028
Räntekostnader och liknande resultatposter		-805 579	-668 568
Summa finansiella poster		-803 163	-666 540
Resultat efter finansiella poster		-537 872	-720 735
Resultat före skatt		-537 872	-720 735
Årets resultat		-537 872	-720 735

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	171 620 180	173 013 713
Inventarier, verktyg och installationer	8	110 369	126 136
Summa materiella anläggningstillgångar		171 730 549	173 139 849
Summa anläggningstillgångar		171 730 549	173 139 849
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		528	36 213
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		607 786	109 071
Summa kortfristiga fordringar		608 314	145 284
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 833 002	1 628 681
Summa kassa och bank		1 833 002	1 628 681
Summa omsättningstillgångar		2 441 316	1 773 965
SUMMA TILLGÅNGAR		174 171 865	174 913 814

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		142 770 000	142 770 000
Fond för yttre underhåll		802 898	636 838
Summa bundet eget kapital		143 572 898	143 406 838
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 465 788	-3 578 993
Årets resultat		-537 872	-720 735
Summa fritt eget kapital		-5 003 660	-4 299 728
Summa eget kapital		138 569 238	139 107 110
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	12 300 000	7 700 000
Summa långfristiga skulder		12 300 000	7 700 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	21 907 000	27 207 000
Leverantörsskulder		836 301	369 678
Skatteskulder		55 490	56 940
Övriga kortfristiga skulder		9 666	6 773
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	494 170	466 313
Summa kortfristiga skulder		23 302 627	28 106 704
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		174 171 865	174 913 814

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-537 872	-720 735
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 409 300	1 409 300
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	871 428	688 565
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	35 685	-35 113
Förändring av kortfristiga fordringar avseende förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-498 715	-14 084
Förändring av leverantörsskulder	466 622	17 167
Förändring av kortfristiga skulder	29 301	-45 347
Kassaflöde från den löpande verksamheten	904 321	611 188
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-700 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-700 000	-200 000
Årets kassaflöde	204 321	411 188
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 628 681	1 217 493
Likvida medel vid årets slut	1 833 002	1 628 681

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning(K2).

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om annat ej anges.

Lån som har villkorsändringsdag inom ett år från balansdagen redovisas som kortfristiga trots att de inte kommer återbetalas.

Yttre underhållsfond

Avsättning till fond för yttre underhåll görs årligen med ett belopp motsvarande minst det belopp som angetts i ekonomisk plan tills dess att föreningen upprättat en underhållsplan. Därefter skall avsättning ske enligt underhållsplan. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej med som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	120 år
Porttelefon	10 år
Låssystem	10 år

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 882 712	2 558 316
Hyror garage och parkeringsplatser	446 740	435 060
Elintäkter	215 014	214 474
Vattenintäkter	85 287	47 164
Utebliv hyror parkeringsplatser i garage	-35 400	-70 820
Övriga intäkter	81 131	39 310
	3 675 484	3 223 504

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga intäkter*	3 660	16 379
	3 660	16 379

* En del av övriga intäkter avser tillgodohavande som boenden som flyttade ut innan 2023 respektive 2024 haft som nu justerats bort som intäkt åt föreningen.

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Uppvärmning	369 654	326 630
Fastighetsel	305 017	320 111
Vatten och avlopp	119 711	104 740
Renhållningskostnader	91 609	92 276
Reparationer	141 170	108 440
Fastighetsförsäkring	73 950	67 657
Samfällighetsavgift	131 640	132 867
Bredband, TV och internet	208 244	197 398
Förvaltningskostnader	129 623	131 306
Fastighetsskatt	27 020	28 470
Fastighetsskötsel	136 259	161 107
Serviceavtal	59 595	43 242
Besiktningar	3 188	3 063
Övriga kostnader	96 070	85 896
	1 892 750	1 803 203

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Telefon	4 424	1 106
Övriga kostnader	2 409	0
	6 833	1 106

Not 6 Styrelsearvode

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

	2025	2024
Styrelsearvode	80 597	62 000
Sociala kostnader	24 373	18 469
	104 970	80 469

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	183 950 653	183 950 653
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	183 950 653	183 950 653
Ingående avskrivningar	-10 936 941	-9 543 408
Årets avskrivningar	-1 393 533	-1 393 533
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 330 474	-10 936 941
Utgående redovisat värde	171 620 179	173 013 712
Taxeringsvärden byggnader	84 702 000	87 847 000
Taxeringsvärden mark	23 000 000	33 000 000
	107 702 000	120 847 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	157 670	157 670
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	157 670	157 670
Ingående avskrivningar	-31 534	-15 767
Årets avskrivningar	-15 767	-15 767
Utgående ackumulerade avskrivningar	-47 301	-31 534
Utgående redovisat värde	110 369	126 136

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	0,84	2026-04-30	7 500 000	7 500 000
Stadshypotek	2,52	2027-10-30	5 500 000	5 500 000
Stadshypotek	2,64	2028-10-30	6 800 000	6 800 000
Stadshypotek	2,451	2026-01-30	14 407 000	15 107 000
			34 207 000	34 907 000
Kortfristig del av långfristig skuld			21 907 000	27 407 000

Om fem år beräknas föreningens skuld till kreditinstitut uppgå till 30 700 000 kr.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt direktiv från ÅRL.

Planerad amortering:	707 000:-
Lån med slutbetalningsdag under år 2026:	21 907 000:-

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	40 830 000	40 830 000
	40 830 000	40 830 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	317 352	311 908
Upplupna räntekostnader	125 384	120 144
Upplupen elkostnad	51 435	34 261
	494 171	466 313

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-09.

Täby 2026 - Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Staffan Grundmark
Ordförande

Daniel Olsson
Ledamot

Kim Olsson
Ledamot

Karin Grundmark
Ledamot

Matilda Wrenkler
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Pontus Ohlsson
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."

KIM OLSSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 6108c32e24c8b6[...]a2540247cca38

IP: 217.213.xxx.xxx

2026-04-09 09:18:38 UTC



DANIEL HERZFELD OLSSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: f8ad38204d712a[...]1a9804f6d130e

IP: 85.229.xxx.xxx

2026-04-09 10:51:47 UTC



Matilda Fredrika Wrenkler (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 1be0023316ceb6[...]03226dbdf0d28

IP: 217.213.xxx.xxx

2026-04-09 17:04:34 UTC



KARIN GRUNDMARK (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 93da0fc779babf[...]83b04611d582f

IP: 85.229.xxx.xxx

2026-04-09 18:26:44 UTC



STAFFAN GRUNDMARK (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 91e478ef808977[...]0f4ef2c31a5bd

IP: 85.229.xxx.xxx

2026-04-09 18:56:44 UTC



PONTUS OHLSSON

Extern Revisor

Serienummer: 01d07ef2e25472[...]254abe2426272

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-04-10 05:01:24 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 valideringsverktyg för digitala signaturer.