

Årsredovisning för

Brf Siktet 1

769632-8025

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Siktet 1, 769632-8025, med säte i Norrtälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter utan tidsbegränsning.

Föreningen

- Förening är en äkta bostadsrättsförening.
- Föreningen innehar marken med äganderätt.
- Föreningens fastigheter har ingen del i någon samfällighet.
- Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Fastigheten är byggd 2017 med totalt 21 st lägenheter upplåtna med bostadsrätt med sammanlagt 1.012 kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I styrelsen ingår

Christer Mesch, Ordförande
Emil Smith, Kassör
Ann Grill, Ledamot
Ann-Charlotte Lingedahl Selander, Suppleant

Styrelsen har haft 5 fysiska möten.

Värmekurvan har injusterats för ett effektivare värmesystem.

Under hösten beslutades det om en hyreshöjning på 3 % till årsskiftet p.g.a kommande underhåll och mer hållbar amortering på lånen.

Styrelsen tackar för detta år.

Föreningens lån	Lånebelopp	Ränta	Villorsändring	Amortering
Roslagens sparbank	2 991 046	3,35 %	2027-08-15	67 752
Roslagens sparbank	4 912 493	3,34 %	2027-02-15	50 004
Roslagens sparbank	4 912 493	3,08 %	2026-08-15	50 004

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	1 158 912	1 109 981	1 069 930	787 782
Resultat efter finansiella poster	-174 572	-201 487	-82 191	-132 697
Soliditet, %	73	73	73	73
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	1 121	1 071	1 033	
Skuldsättning per kvm	12 664	12 830	12 971	
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	12 664	12 830	12 971	
Sparande per kvm	126	99	217	
Räntekänslighet	11	12	13	
Energikostnad per kvm	315	300	257	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97	96	96	

I enlighet med BFNAR 2023:1 har några nya nyckeltal lagts till. De nya nyckeltalen visas endast för år 2023 och framåt.

Upplysning vid förlust

Under 2025 redovisar föreningen ett underskott. Styrelsen har gjort en hyreshöjning med 3 % 1 januari 2026 och ett lån ska omsättas till lägre ränta.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	36 275 000	285 947	-1 357 928
<i>Disposition enligt årsstämmobeslut</i>			
Avsättning till fond för yttre underhåll		721 744	-721 744
Årets resultat			-174 572
Vid årets slut	36 275 000	1 007 691	-2 254 244

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital -2 254 245 kronor behandlas enligt följande:	
Balanserat resultat	-2 079 672
Årets resultat	-174 573
Totalt	-2 254 245
Disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	721 744
Balanseras i ny räkning	-2 975 989
Summa	-2 254 245

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 158 912	1 109 981
Övriga rörelseintäkter		12 588	13 995
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 171 500	1 123 976
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-546 520	-586 560
Övriga externa kostnader	4	-81 496	-126 393
Personalkostnader	5	-53 762	-36 386
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-302 000	-302 000
Summa rörelsekostnader		-983 778	-1 051 339
Rörelseresultat		187 722	72 637
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-362 294	-274 124
Summa finansiella poster		-362 294	-274 124
Resultat efter finansiella poster		-174 572	-201 487
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-174 572	-201 487
Skatter			
Årets resultat		-174 572	-201 487

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	47 409 610	47 711 610
Summa materiella anläggningstillgångar		47 409 610	47 711 610
Summa anläggningstillgångar		47 409 610	47 711 610
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 103	37 557
Summa kortfristiga fordringar		8 103	37 557
Kassa och bank			
Kassa och bank		558 115	573 829
Summa kassa och bank		558 115	573 829
Summa omsättningstillgångar		566 218	611 386
SUMMA TILLGÅNGAR		47 975 828	48 322 996

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		36 275 000	36 275 000
Fond för yttre underhåll		1 007 691	285 947
Summa bundet eget kapital		37 282 691	36 560 947
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 079 672	-1 156 442
Årets resultat		-174 572	-201 487
Summa fritt eget kapital		-2 254 244	-1 357 929
Summa eget kapital		35 028 447	35 203 018
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	7 785 783	7 903 539
Summa långfristiga skulder		7 785 783	7 903 539
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	5 030 249	5 080 253
Leverantörsskulder		30 173	48 900
Övriga skulder		10 608	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		90 568	87 286
Summa kortfristiga skulder		5 161 598	5 216 439
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 975 828	48 322 996

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	187 722	72 637
Avskrivningar	302 000	302 000
	489 722	374 637
Erlagd ränta	-362 294	-274 123
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	127 428	100 514
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	29 454	-33 314
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-4 835	25 050
Kassaflöde från den löpande verksamheten	152 047	92 250
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-167 760	-142 758
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-167 760	-142 758
Årets kassaflöde	-15 713	-50 508
Likvida medel vid årets början	573 828	624 337
Likvida medel vid årets slut	558 115	573 829

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

From år 2023 så har förenklingsregeln avseende periodiseringar tillämpats. Det innebär att föreningen inte längre periodiserar återkommande förutbetalda kostnader och upplupna kostnader.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120

Definition av nyckeltal

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

$(\text{Totalt eget kapital} + (100\% - \text{aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver}) / \text{Totala tillgångar}$

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt

Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm

Räntebärande skulder / totala kvm

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder / kvm upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvm

Justerat resultat / totala kvm

Räntekänslighet

Räntebärande skulder / årsavgifter

Energikostnad per kvm

Kostnad för värme, el och vatten / totala kvm

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter / total rörelseintäkt

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegrän och geografisk marknad

Nettoomsättning per rörelsegrän

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter	1 133 954	1 084 247
Hysesintäkter garage, parkering	24 958	25 734
Summa	1 158 912	1 109 981

I årsavgiften ingår vatten och värme.

Not 3 Driftskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ei	47 971	39 208
Värme	105 480	98 362
Vatten och avlopp	165 687	165 787
Städning och renhållning	61 255	51 675
Reparation och underhåll	13 919	96 025
Försäkringspremier	38 022	36 916
Hisskostnader	40 922	25 399
Internet	73 264	73 188
Totalt	546 520	586 560

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Förbrukningsinventarier/-material	5 922	11 033
Ersättning till revisor	12 644	11 945
Kameral förvaltning	49 040	47 054
Bankkostnader	3 005	2 957
Övriga externa tjänster	7 585	49 875
Övriga kostnader	3 300	3 529
Totalt	81 496	126 393

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelsearvoden	42 333	28 650
Sociala kostnader	11 429	7 736
Summa	53 762	36 386

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	49 825 000	49 825 000
	49 825 000	49 825 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 113 390	-1 811 390
-Årets avskrivning enligt plan	-302 000	-302 000
	-2 415 390	-2 113 390
Redovisat värde vid årets slut	47 409 610	47 711 610

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas mindre än ett år från balansdagen	5 030 249
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas mellan ett och fem år från balansdagen	7 785 783
	12 816 032

Nya regler när det gäller redovisning av kortfristig del av föreningens lån innebär att from 2020 redovisas alla lån som sätts om eller amorteras inom ett år från bokslutsdagen som kortfristig skuld. Tidigare var det endast amorteringar på lånen som redovisades som kortfristig del.

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ställda panter och säkerheter</i>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	13 550 000	13 550 000
Summa ställda säkerheter	13 550 000	13 550 000

Eventalförpliktelser

Inga

Inga