

Årsredovisning för

Brf Kantarellen 8

769620-4911



Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	10

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Kantarellen 8 intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2026- . Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Lidingö och 2026-

Marie Bohlin
Styrelseordförande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kantarellen 8, 769620-4911, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna med bostadsrätt.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter från och med 2025-05-31:

Marie Bohlin	Ordförande
Olga Tengblad	Ledamot
Mattias Nordell	Ledamot
Jan Lorensen	Revisor

Styrelsen har under 2025 inte haft några protokollförda möten, däremot ett antal informella träffar och beslut via mail.

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Kantarellen 8 registrerades 2009-09-08. Brf Kantarellen 8 förvärvade 2011-01-07 fastigheten Kantarellen 8 på Lerbovägen 5. Nuvarande ekonomisk plan registrerades hos Bolagsverket 2010-10-08.

Fastigheten

Flerbostadshus från 1883 med tre lägenheter, en bostadsrättslokal, en friliggande garagebyggnad (bostadsrätt) med fyra garageplatser samt en friliggande förrådsbod med tre separata utrymmen (en per lägenhet).

Upplåtelseform: Friköpt tomt

Bostadsarea (BOA) enligt ekonomisk plan: 336 kvm, 400 kvm inkl. lokal

Markyta: 2 265 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Söderberg o Partners Insurance Consulting AB och Bostadsrätternas fastighetsförsäkring.

Lägenhetsförteckning

Föreningens fastighet består av tre bostadslägenheter, en lokal och ett garage, alla upplåtna med bostadsrätt.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet fyra (4).

Föreningen disponerar sedan hösten 2018 det vänstra förrådet i förrådsboden.

Underhåll av fastigheten

Under året har löpande underhåll utförts, bland annat;

- * Löpande skötsel av tomten och grusvägen.
- * Brandsyn utfördes i mars, båda eldstäderna såg bra ut och vägen up till taket via verandan var ok (görs ar 6e år).
- * Sotning av båda kakelugnarna gjordes hösten 2025 (vart 3e år).

- * Lån på 2 milj. sattes om till en ränta av 3,84% till 2029-11-28.
- * Elcentralen renoverades i sin helhet och lokalens el separerades från pannrummet.
- * Retroaktiv el för lokalen om 25.000:- betalades in 2025.
- * Investerade i ny värmepump.

Årsavgifter

Årsavgiften var oförändrad under 2025.

Nyckeltal (räknat på 400m2 totalyta)

Skuldsättning: (4 Mkr), 10.000:-/ kvm

Räntekänslighet: höjning 1% => ökning 40.000:-/år. Påverkar avgifterna ca 18%

Energikostnad

Total elförbrukning kWh (exkl privat el) **27 334** (27 900 2024), (27 650, 2023), (33 000, 2022), (35 000 2021)
(värmepump, 4 fläktar, gatlyktor och 4 motorvärmrplintar).

Energiförbrukning per total yta (400m2), kWh/m2, år; **68**, (69, 2024), (69,2023), (83, 2022), (89, 2021).

Energikostnad (inkl lokal och garage) ger ca:**124 kr/ m2, år** (125, 2024) (172, 2023), (205, 2022), (128, 2021)

Räntekostnad: 284 kr/ m2 (354, 2024), (287 kr/m2, 2023), (152 kr/m2, 2022)

Räntekostnad: 50 kr/m2 tomtyta, (63, 2024), (51, 2023), (27, 2022)

Senaste betalda årliga tomträttsavgäld (år 2016) uppgick till 84 400 kr, motsvarande 251 kr per BOA att jämföras med aktuell räntekostnad. I händelse av att föreningen inte hade friköpt tomten hade tomträttsavgälden blivit ca 160 000 kr/ år, (t o m 2027), **motsvarande ca 500 kr per BOA under åren 2018 - 2027.** Därefter skulle avgiften höjts igen av kommunen.

Årsavgift: 730 kr/m2 BOA, **922 kr/m2 exkl- garage och lokal.**

Årsavgifternas andel av totala intäkter: 85%, (2024, 93%), (2023, 92%), (2022, 95%), (2021, 93%).

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i Tkr 2022
Nettoomsättning	328	302	286	223
Resultat efter finansiella poster	-12	-117	-2	-49
Soliditet, %	74,3	74	74,3	74,3

Årets negativa resultat beror på avskrivningar, vilka ej är likvidpåverkande.
Styrelsen bedömder att någon avgiftshöjning f.n. ej är aktuell.

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems - insatser</i>	<i>Kapital- tillskott</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	12 450 533	207 875	143 508	-1 254 642
Avsättning till yttre fond			11 232	-11 232
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Årets resultat				-11 689
Vid årets slut	12 450 533	207 875	154 740	-1 277 563

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel	
ansamlad förlust	-1 265 874
årets förlust	-11 689
Totalt	-1 277 563
disponeras för	
avsättning till yttre fond	11 232
balanseras i ny räkning	-1 288 795
Totalt	-1 277 563

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	7	328 104	301 644
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		328 104	301 644
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	8	-157 590	-215 063
Avskrivningar		-68 319	-62 252
Summa rörelsekostnader		-225 909	-277 315
Rörelseresultat		102 195	24 329
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-113 885	-141 489
Summa finansiella poster		-113 884	-141 489
Resultat efter finansiella poster		-11 689	-117 160
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-11 689	-117 160
Skatter			
Årets resultat		-11 689	-117 160

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	15 276 747	15 338 999
Inventarier, verktyg och installationer	3	140 933	-
Summa materiella anläggningstillgångar		15 417 680	15 338 999
Summa anläggningstillgångar		15 417 680	15 338 999
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		4	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 942	12 459
Summa kortfristiga fordringar		10 946	12 467
Kassa och bank			
Kassa och bank		277 921	250 017
Summa kassa och bank		277 921	250 017
Summa omsättningstillgångar		288 867	262 484
SUMMA TILLGÅNGAR		15 706 547	15 601 483

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 450 533	12 450 533
Kapitaltillskott		337 875	207 875
Yttre fond		154 740	143 508
Summa bundet eget kapital		12 943 148	12 801 916
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 265 874	-1 137 482
Årets resultat		-11 689	-117 160
Summa fritt eget kapital		-1 277 563	-1 254 642
Summa eget kapital		11 665 585	11 547 274
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	4	4 000 000	4 000 000
Summa långfristiga skulder		4 000 000	4 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		-	10 682
Skatteskulder	6	10 062	9 657
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		30 900	33 870
Summa kortfristiga skulder		40 962	54 209
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 706 547	15 601 483

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-11 689	-117 160
Avskrivningar	68 319	62 252
	<u>56 630</u>	<u>-54 908</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	56 630	-54 908
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	1 521	-1 693
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-13 247	13 456
Kassaflöde från den löpande verksamheten	44 904	-43 145
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-147 000	-
Erhållna kapitaltillskott	130 000	-
Årets kassaflöde	27 904	-43 145
Likvida medel vid årets början	250 017	293 162
Likvida medel vid årets slut	277 921	250 017

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	200
-Inventarier, verktyg och installationer	15

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

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Avsättning till föreningens reparationsfond

Föreningens reparationsfond för yttre underhåll redovisas som en egen post under rubriken bundet eget kapital.

Energikostnad/ kvm

Värme, el och vatten/ kvm

Sparande/ kvm

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar) / kvm

Räntekänslighet

Visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas vid 1% ökad räntekostnad

Not 2 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	16 210 533	16 210 533
	<u>16 210 533</u>	<u>16 210 533</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-871 534	-809 282
-Årets avskrivning enligt plan	-62 252	-62 252
	<u>-933 786</u>	<u>-871 534</u>
Redovisat värde vid årets slut	15 276 747	15 338 999
Taxeringsvärde byggnader	3 664 000	3 243 000
Taxeringsvärde mark	2 520 000	3 000 000
	<u>6 184 000</u>	<u>6 243 000</u>
Bokfört värde byggnader	11 516 747	11 578 999
Bokfört värde mark	3 760 000	3 760 000
	<u>15 276 747</u>	<u>15 338 999</u>

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början		-
-Nyanskaffningar	147 000	
Vid årets slut	<u>147 000</u>	<u>-</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-6 067	
Vid årets slut	<u>-6 067</u>	<u></u>
Redovisat värde vid årets slut	140 933	-

Not 4 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31	Ränta	Förfallodag
SEB 405 98 243 (lån 1)	2 000 000	2 000 000	3,84%	2029-11-28
SEB 405 98 200 (lån 2)	1 000 000	1 000 000	3,54%	2026-11-28
SEB 405 98 189 (lån 3)	<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>	4,04%	2027-12-28
Summa	4 000 000	4 000 000		

Not 5 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	5 941 000	5 941 000

Not 6 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsavgift 2025	5 172	-
Fastighetsavgift 2024	4 890	4 890
Fastighetsavgift 2023	-	4 767
Redovisat värde vid årets slut	10 062	9 657

Not 7 Föreningens intäkter

	2025	2024
Årsavgifter	280 764	280 764
Elintäkter	47 340	20 880
Summa	328 104	301 644

Not 8 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Elkostnad	72 046	75 529
Vatten och avlopp	9 178	9 410
Städning och sophämtning	5 237	4 206
Reparation och underhåll av fastighet	26 046	85 957
Tomt o trädgård	12 843	6 777
Fastighetsavgift	5 172	4 890
Fastighetsförsäkring	17 900	17 048
Redovisningstjänster	5 875	8 266
Bankkostnader	1 823	1 760
Övriga kostnader	1 470	1 220
Summa	157 590	215 063

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader, fastighetslån	113 741	141 349
Ränta skattekonto	144	140
Summa	113 885	141 489

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-04-09.

Lidingö 2026-

Marie Bohlin
Styrelseordförande

Olga Tengblad

Mattias Nordell

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-

Jan Lorensen
Föreningens revisor