

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Liften i Sollentuna
769634-0244

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Liften i Sollentuna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades 2017-02-22 och har sitt säte i Sollentuna kommun.

Föreningens verksamhet är att förvalta fastigheterna Sollentuna Eldgaffeln 10, Eldgallret 6 och Eldgaffeln 9. Fastigheterna innehas med äganderätt och ingår inte i någon samfällighet. Föreningen är en privatbostadsförening (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har aktuell underhållsplan.

Styrelsen har sedan stämman 2025 bestått av:

Ordinarie ledamöter

Gianpaolo Costantini, Ordförande
Keyvan Bashiri
Daniel Ekbladh

Revisor

Anders von Scheele

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 9 protokollförda styrelsemöten.

Föreningens fastigheter

Föreningens byggnader färdigställdes 2021, tillika nybyggnadsår och består av 3 parhus i tre plan och 3 attefallshus. Föreningen består av totalt 9 bostadslägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Byggnadernas totala lägenhetsyta är 999 kvm och total bostadsarea är 918 kvm.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring (Folksam Ömsesidig Sakförsäkring). Därtill har föreningen tecknat en nybyggnadsförsäkring med GarBo som gäller under tio år.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen sköts av styrelsen och vid behov anlitas extern expertis.
Den ekonomiska förvaltningen sköts av H.A. Redovisning och Förvaltning AB.

Medlemsinformation

Föreningen har 9 röstberättigade medlemmar.
Två överlåtelse har skett under året.

Ekonomi

Föreningen har en årlig budget för att säkerställa att den löpande verksamheten genererar ett positivt kassaflöde, föreningen hade en vattenskada 2023 och en annan vattenskada 2024, båda med negativ påverkan på resultat och kassaflöde.

Upplysning vid förlust

Föreningens underskott är inklusive avskrivningar, avskrivningarna är bara en bokföringspost och påverkar inte likviditeten. Föreningens resultat exklusive avskrivningarna är +113 tkr.
Underskott av den löpande verksamheten ska täckas genom att årsavgifterna höjs.

Under 2025 har beslut tagits om en sänkning av avgifterna fr.o.m. 1 april med 15%. Inga ytterligare avgiftsjusteringar är planerade.

Finansiering av planerade underhållsåtgärder ska först och främst ske med egna sparade medel men för större åtgärder kan det vara aktuellt att uppta nya lån.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	750	812	741	588
Resultat efter finansiella poster	-188	-254	-178	-164
Soliditet (%)	76,59	76,65	76,73	76,60
Kassalikviditet (%)	2,95	2,12	1,93	2,00
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	622,10	709,57	565,84	414,35
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 968,28	10 996,31	10 996,31	11 080,40
Sparande per kvm (kr/kvm)	113,76	47,85	123,73	137,99
Räntekänslighet (%)	17,63	15,50	19,43	26,74
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	112,75	111,92	110,59	191,71
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	82,89	79,81	75,88	70,36

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

*) Vad avser lägenheterna på Ledungsvägen fakturerar föreningen vidare samtliga kostnader avseende el och vatten till medlemmarna, under året har totalt 124 tkr fakturerats.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	32 090 000	4 920 000	202 980	-555 833	-254 172	36 402 975
Disposition av föregående års resultat:				-254 172	254 172	0
Fond för yttre underhåll			183 000	-183 000		0
Årets resultat					-188 319	-188 319
Belopp vid årets utgång	32 090 000	4 920 000	385 980	-993 005	-188 319	36 214 656

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-993 005
årets förlust	-188 319
	-1 181 324
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	183 000
i ny räkning överföres	-1 364 324
	-1 181 324

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	749 772	811 575
Övriga rörelseintäkter		0	76 589
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		749 772	888 164
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-250 728	-268 996
Övriga externa kostnader	4	-43 760	-76 664
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-301 970	-301 970
Summa rörelsekostnader		-596 458	-647 630
Rörelseresultat		153 314	240 534
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		494	1 284
Räntekostnader och liknande resultatposter		-342 127	-495 990
Summa finansiella poster		-341 633	-494 706
Resultat efter finansiella poster		-188 319	-254 172
Resultat före skatt		-188 319	-254 172
Årets resultat		-188 319	-254 172

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	46 956 956	47 258 926
Summa materiella anläggningstillgångar		46 956 956	47 258 926
Summa anläggningstillgångar		46 956 956	47 258 926
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2 162	3 596
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 818	6 622
Summa kortfristiga fordringar		12 980	10 218
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		313 258	225 436
Summa kassa och bank		313 258	225 436
Summa omsättningstillgångar		326 238	235 654
SUMMA TILLGÅNGAR		47 283 194	47 494 580

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	32 090 000	32 090 000
Upplåtelseavgifter	4 920 000	4 920 000
Fond för yttre underhåll	385 980	202 980
Summa bundet eget kapital	37 395 980	37 212 980

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-993 005	-555 833
Årets resultat	-188 319	-254 172
Summa fritt eget kapital	-1 181 324	-810 005
Summa eget kapital	36 214 656	36 402 975

Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut	7	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0

Kortfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut	10 957 316	10 985 318
Leverantörsskulder	2 179	4 966
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	109 043	101 321
Summa kortfristiga skulder	11 068 538	11 091 605

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

47 283 194

47 494 580

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-188 319

-254 172

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

301 970

301 970

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

113 651

47 798

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-2 762

-4 118

Förändring av leverantörsskulder

-2 787

-19 578

Förändring av kortfristiga skulder

7 721

-7 252

Kassaflöde från den löpande verksamheten

115 824

16 850

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-28 002

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-28 002

0

Årets kassaflöde

87 822

16 850

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

225 436

208 586

Likvida medel vid årets slut

313 258

225 436

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:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm (kr)

Summa årsavgifter dividerat med antal kvadratmeter bostadsrätter

Årsavgifterna andel i procent av totala rörelseintäkter (%)

Summa årsavgifter dividerat med summa rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvadratmeter (kr)

Den räntebärande skulden dividerad med summan av antalet kvadratmeter för bostadsrätter.

Sparande per kvadratmeter (kr)

Justerat resultat (årets resultat ökat med avskrivningar, kostnader för utrangeringar samt för planerat underhåll) dividerad med summan av antalet kvadratmeter för bostadsrätter.

Räntekänslighet (%)

De räntebärande skulderna dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvadratmeter (kr)

Summan av föreningens kostnader för el, värme och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter för bostadsrätter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	621 474	708 860
Debitering VA	34 822	39 259
Debitering El	89 390	62 342
Övrigt	4 086	1 114
Försäkringsersättningar	0	76 589
	749 772	888 164

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
Driftskostnader		
El	78 489	80 338
Vatten	34 150	31 475
Sophantering	19 992	15 171
Fastighetsförsäkring	23 177	19 319
Övriga kostnader fastighetsförvaltning	22 948	0
	178 756	146 303
Reparationer		
Reparation av bostäder, vattenskada	0	122 693
Ventilation	71 972	0
	71 972	122 693
	250 728	268 996

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Övriga administrativa kostnader		
Revisor	9 863	16 113
Ekonomisk förvaltning	26 148	25 752
Övriga konsultarvoden	0	25 264
Övriga kostnader	7 749	9 535
	43 760	76 664

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 190 000	48 190 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 190 000	48 190 000
Ingående avskrivningar	-931 074	-629 104
Årets avskrivningar	-301 970	-301 970
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 233 044	-931 074
Utgående redovisat värde	46 956 956	47 258 926

Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets skulder om 10.957.316 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

Enligt gällande norm ska lån som har omsättningsdag inom ett år från bokslutsdagen klassificeras som kortfristig skuld fast lånen i verkligheten ska förlängas. Detta synsätt påverkar vissa nyckeltal negativt.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	0
	0	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut och reversskulder	10 957 316	10 985 318
	10 957 316	10 985 318

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens fastighetslån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Länsförsäkringar bank	2,94	2026-06-30	3 652 110	3 661 443
Länsförsäkringar bank	2,94	2026-06-30	3 652 110	3 661 443
Länsförsäkringar bank	2,94	2026-06-30	3 653 096	3 662 432
			10 957 316	10 985 318
Kortfristig del av långfristig skuld			10 957 316	10 985 318

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	15 000 000	15 000 000
	15 000 000	15 000 000

Not 9 Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf
Auktoriserad Redovisningskonsult:

Hans Andersson, H.A. Redovisning & Förvaltning AB

Årsredovisningen beslutades 2026-04-09

Stockholm

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Gianpaolo Costantini
Ordförande

Keyvan Bashiri

Daniel Ekbladh

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

Anders von Scheele
Revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557579049142

Dokument

Liften i Sollentuna - ÅR 2025 undert
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2026-05-25 21:34:01 CEST (+0200) av Anders von Scheele (AvS1)
Färdigställt 2026-05-26 11:19:08 CEST (+0200)

Initierare

Anders von Scheele (AvS1)
anders@ramshammar.se

Signerare

Gianpaolo Constantini (GC)
Personnummer 198208114556
costantini.gianpaolo@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Gianpaolo Costantini"
Signerade 2026-05-26 09:24:57 CEST (+0200)

Keyvan Bashiri (KB)
Personnummer 198101040072
keyvan_bashiri@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KEYVAN BASHIRI"
Signerade 2026-05-25 21:40:35 CEST (+0200)

Daniel Ekbladh (DE)
Personnummer 7708120279
ekbladhdaniel@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kjell Daniel Ekbladh"
Signerade 2026-05-25 22:11:45 CEST (+0200)

Anders von Scheele (AvS2)
Personnummer 197504050290
info@ravisor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS VON SCHÉELE"
Signerade 2026-05-26 11:19:08 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557579049142

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

