Årsredovisning 2025

Brf Pine Tree Hill

769630-3440



nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Pine Tree Hill

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 3
Flerårsöversikt ..... s. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 14**

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 Ekerö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-07-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-03-22 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-19 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Älvnäs 1:295	2015	Ekerö
Älvnäs 1:296	2015	Ekerö
Älvnäs 1:3	2015	Ekerö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2016.

Föreningen har 9 bostadsrätter om totalt 697 kvm.

Styrelsens sammansättning

Morgan Danielsson	Ordförande
Åsa Nyström	Styrelseledamot
Karl Mårten Vilhelm Granath	Styrelseledamot
Jonas Albinsson	Styrelseledamot

Jonas avgick som styrelseledamot 2025-12-19.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Rävisor AB	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-11-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Försäkring	Länsförsäkringar
VA & Sophämtning	Roslagsvatten AB
Vägförening	Älvnäs Vägförening

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Älvnäs Vägförening, med en andel på 0%.

Samfälligheten förvaltar vägförening, Snöröjning, grönytor,.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inga väsentliga händelser har inträffat under året. Förvaltning av fastigheten efter behov.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 22%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 13 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	528	432	431	399
Resultat efter fin. poster	-156	-150	-134	-202
Soliditet (%)	75	75	75	75
Yttre fond	150	150	150	117
Taxeringsvärde	24 995	24 995	19 779	19 779
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	755	619	619	573
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,8	100,0	100,0	100,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 017	12 017	12 017	12 017
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 017	12 017	12 017	12 017
Sparande / kvm totalyta, kr	95	104	126	28
Elkostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	99	89	64	61
Energikostnad / kvm totalyta, kr	99	89	64	61
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,92	1,90	1,67	1,67
Räntekänslighet (%)	15,91	19,42	19,42	20,97

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar för räkenskapsåret2025 ett underskott om -156 TSEK. Underskottet beror huvudsakligen på avskrivningar om 222 TSEK, vilka är en bokföringsmässig kostnad som inte påverkar föreningens kassaflöde, samt ökade räntekostnader jämfört med föregående år.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgår till 107 TSEK, vilket innebär att verksamheten genererar ett positivt kassaflöde trots det redovisade underskottet.

Under året har årsavgifterna höjts med 22 procent för att möta ökade kostnader och stärka föreningens ekonomiska ställning.

Styrelsen bedömer att föreningen har en fortsatt god finansiell ställning med hög soliditet och att vidtagna åtgärder skapar förutsättningar för en långsiktigt hållbar ekonomi

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	27 175	-	-	27 175
Fond, yttre underhåll	150	-	-	150
Balanserat resultat	-1 595	-150	-	-1 744
Årets resultat	-150	150	-156	-156
Eget kapital	**25 581**	**0**	**-156**	**25 425**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 744
Årets resultat	-156
Totalt	**-1 900**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-1 900
	-1 900

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	528	432
Övriga rörelseintäkter	3	-0	0
Summa rörelseintäkter		**528**	**432**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-125	-107
Övriga externa kostnader	8	-92	-94
Personalkostnader	9	-2	-2
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-222	-222
Summa rörelsekostnader		**-441**	**-425**
RÖRELSERESULTAT		**87**	**6**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-244	-159
Summa finansiella poster		**-243**	**-156**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-156**	**-150**
ÅRETS RESULTAT		**-156**	**-150**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 15	33 463	33 685
Summa materiella anläggningstillgångar		**33 463**	**33 685**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**33 463**	**33 685**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	15
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	24	25
Summa kortfristiga fordringar		**24**	**40**
Kassa och bank			
Kassa och bank		410	303
Summa kassa och bank		**410**	**303**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**434**	**343**
SUMMA TILLGÅNGAR		**33 897**	**34 028**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 175	27 175
Fond för yttre underhåll		150	150
Summa bundet eget kapital		**27 325**	**27 325**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 744	-1 595
Årets resultat		-156	-150
Summa fritt eget kapital		**-1 900**	**-1 744**
SUMMA EGET KAPITAL		**25 425**	**25 581**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	4 188	8 376
Summa långfristiga skulder		**4 188**	**8 376**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	4 188	0
Leverantörsskulder		17	0
Övriga kortfristiga skulder		-0	-0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	79	71
Summa kortfristiga skulder		**4 284**	**71**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**33 897**	**34 028**

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**87**	**6**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	222	222
	309	**228**
Erhållen ränta	2	3
Erlagd ränta	-246	-157
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**64**	**74**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	16	-9
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	27	6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**107**	**71**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	4 188
Amortering av lån	0	-4 188
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**0**	**0**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**107**	**71**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**303**	**233**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**410**	**303**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Pine Tree Hill är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag 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 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:

Byggnad	0,80 %

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	526	431
Övriga intäkter	1	0
Summa	**528**	**432**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-0	0
Summa	**-0**	**0**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	1	0
Trädgårdsarbete	1	1
Snöskottning	0	0
Summa	**2**	**1**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostäder VVS	3	0
Ventilation	0	2
Summa	**3**	**2**

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Vatten	69	62
Sophämtning	22	14
Summa	**91**	**76**

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	29	28
Summa	**29**	**28**

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	61	64
Juridiska kostnader	3	3
Revisionsarvoden	10	10
Ekonomisk förvaltning	18	18
Summa	**92**	**94**

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Övriga personalkostnader	2	2
Summa	**2**	**2**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	244	159
Summa	**244**	**159**

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	35 451	35 451
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**35 451**	**35 451**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 766	-1 544
Årets avskrivning	-222	-222
Utgående ackumulerad avskrivning	**-1 988**	**-1 766**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**33 463**	**33 685**
I utgående restvärde ingår mark med	*7 693*	*7 693*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 196	15 196
Taxeringsvärde mark	9 799	9 799
Summa	**24 995**	**24 995**

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	7
Försäkringspremier	10	10
Förvaltning	7	9
Summa	**24**	**25**

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-10-28	2,87 %	4 188	8 376
SEB	2027-10-28	3,01 %	4 188	
Summa			**8 376**	**8 376**
Varav kortfristig del			4 188	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 376 tkr.

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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Utgiftsräntor	2	4
Förutbetalda avgifter/hyror	67	67
Summa	**69**	**71**

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	8 800	8 800

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-19.

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

Ekerö

Morgan Danielsson
Ordförande

Åsa Nyström
Styrelseledamot

Karl Mårten Vilhelm Granath
Styrelseledamot

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

Rävisor AB
Revisor