

Kalvfjärden Tyresö
Org nr 769633-1722

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna för nyttjande och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-05-14 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Andreas Ljungberg	Ordförande	2026
Per Svensson	Ledamot	2026
Jonas Friberg	Ledamot	2026

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande efter stämman.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-09-11.

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Marie Lundin, Ernst & Young AB.

Föreningsstämman beslutade att inget arvode ska betalas ut till styrelsen.

Stämman beslutade att välja Maria Edström till valberedningen.

Föreningen saknar en aktuell underhållsplan.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-11-07. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2022-08-29.

Föreningen förvaltar Brevik 1:6891 i Tyresö kommun. Den totala bostadsytan uppgår till 1 500 kvm fördelat på 12 lägenheter.

Lägenhetsfördelning

12 st 5 rok

Under räkenskapsåret har inga bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i IF Skadeförsäkring AB.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret haft oförändrade avgifter.

Föreningen har under räkenskapsåret tecknat avtal med ny ekonomisk förvaltare, Mälardalens Bostadsrättsförvaltning (MBF).

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	910 055	870 854	472 000	59 000
Resultat efter finansiella poster	kr	-918 816	-852 919	-891 000	-363 000
Soliditet	%	81	80	80	80
Likviditet	%	348	149	122	0
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	570	546	472	59
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	12 000	12 000	12 000	12 000
Energikostnad per kvm	kr	138	109	60	22
Räntekänslighet (total avgift)	%	21,1	22,0	25,0	202,0
Sparande per kvm	kr	67	227	82	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	93,96	94,05		

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Uppllysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Uppllysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Årets resultat beror förutom högre räntekostnader även föreningens avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningen har i dagsläget ingen aktuell underhållsplan.

Föreningen har ett något negativt kassaflöde som främs beror på ökade räntekostnader.

Föreningens skuldsättning är på en hög nivå, vilket ger en större påverkan på räntekostnaderna när lån omsätts.

Framtida låneomsättningar kommer att påverka föreningens räntekostnader, se not Skulder till kreditinstitut.

Utifrån ovanstående har avgifterna justerats inför kommande verksamhetsår (se Väsentliga händelser), och framtida avgiftshöjningar kan heller inte uteslutas.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	67 500 000	10 370 000	-	-1 258 120	-852 919
Reservering till yttre fond			34 824	-34 824	
Ianspråktagande av yttre fond			-	-	
Balansering av föregående års resultat				-852 919	852 919
Årets resultat					<u>-918 816</u>
Belopp vid årets utgång	67 500 000	10 370 000	34 824	-2 145 863	-918 816

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-2 145 863
Årets resultat	-918 816
	<u>-3 064 679</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:
Reservering till fond för yttre underhåll
I ny räkning balanseras

34 824
-3 099 503
<u>-3 064 679</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-918 816
Dispositioner	-34 824
Årets resultat efter dispositioner	<u>-953 640</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	69 648
---	--------

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1,2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	910 055	870 854
Summa rörelseintäkter		910 055	870 854
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-257 622	-240 994
Övriga externa kostnader	5	-111 053	-72 071
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 019 275	-1 014 007
Summa rörelsekostnader		-1 387 950	-1 327 072
Rörelseresultat		-477 895	-456 218
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	2 748	9 996
Räntekostnader		-443 669	-406 697
Summa finansiella poster		-440 921	-396 701
Resultat efter finansiella poster		-918 816	-852 919
Årets resultat		-918 816	-852 919
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-918 816	-852 919
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-34 824	-34 824
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-953 640	-887 743

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar	1,2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	92 529 430	93 548 706
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		92 529 430	93 548 706
Summa anläggningstillgångar		92 529 430	93 548 706
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	73 183	71 537
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 185	30 816
Klientmedel i SHB		168 394	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		263 762	102 353
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		172 153	535 722
<i>Summa kassa och bank</i>		172 153	535 722
Summa omsättningstillgångar		435 915	638 075
Summa tillgångar		92 965 345	94 186 781

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		77 870 000	77 870 000
Fond för yttre underhåll		34 824	0
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>77 904 824</u>	<u>77 870 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 145 863	-1 258 120
Årets resultat		-918 816	-852 919
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-3 064 679</u>	<u>-2 111 039</u>
Summa eget kapital		74 840 145	75 758 961
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	12 000 000	0
Summa långfristiga skulder		<u>12 000 000</u>	<u>0</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	6 000 000	18 000 000
Leverantörsskulder		100	43 874
Övriga skulder	11	7 871	279 680
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		117 229	104 266
Summa kortfristiga skulder		<u>6 125 200</u>	<u>18 427 820</u>
Summa eget kapital och skulder		92 965 345	94 186 781

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	-477 895	-852 919
*Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	1 019 275	1 014 007
*Avser avskrivningar		
Erhållen ränta	2 748	-19 592
Erlagd ränta	-443 669	0
	100 459	141 496
Ökning/minskning kundfordringar	0	20
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	6 985	-7 295
Ökning/minskning leverantörsskulder	-43 774	40 124
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-258 846	-373 854
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-195 176	-199 509
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-110 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-110 000
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	-195 176	-309 509
Likvida medel vid årets början	535 722	845 232
Likvida medel vid årets slut	340 547	535 722

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 7 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,50% Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas). Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har i samband med budget för 2026 beslutat om en höjning av avgiften med 7,5%, höjningen gäller fr.o.m. 2026-01-01.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	855 072	819 072
Hyror parkering	40 800	30 800
Elavgifter	11 237	18 789
Övriga intäkter	7 346	2 193
	<hr/>	<hr/>
Brutto	914 455	870 854
Hysesförluster vakanser parkering	-2 800	0
Övriga vakanser hyresförluster	-1 600	0
Summa nettoomsättning	<u>910 055</u>	<u>870 854</u>

Årsavgiften finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Årsavgifter för p-platser debiteras medlemmar separat.

Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen.

Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Not 4 Driftskostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Fastighetsskötsel	0	5 841
Reparationer, löpande underhåll	17 139	22 044
Elavgifter	79 399	55 563
Vatten och avlopp	127 911	108 093
Renhållning	5 778	22 770
Försäkringar	27 395	26 684
Summa driftskostnader	<u>257 622</u>	<u>240 995</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	1 011	13 770
Kommunikation	0	1 814
Revision	25 313	38 375
Föreningsmöten	819	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	32 500	15 000
Övriga förvaltningskostnader	1 860	-1 194
Konsultarvoden	49 550	0
Övriga externa tjänster	0	3 116
Övriga externa kostnader	0	1 190
Summa övriga externa kostnader	<u>111 053</u>	<u>72 071</u>

Not 6 Finansiella intäkter

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	1 384	1
Övriga ränteintäkter	1 364	9 995
Summa finansiella intäkter	<u>2 748</u>	<u>9 996</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	67 274 959	67 164 959
Inköp/Aktiveringar elcentral och brandcells dörr	0	110 000
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 274 959	67 274 959
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 294 131	-1 280 124
Årets avskrivningar	-1 019 275	-1 014 007
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 313 406	-2 294 131
Utgående planenligt värde	<u>63 961 552</u>	<u>64 980 828</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	28 567 878	28 567 878
Utgående planenligt värde	28 567 878	28 567 878
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>92 529 430</u>	<u>93 548 706</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 800 000	22 800 000
Taxeringsvärde mark	12 024 000	12 024 000
	<hr/>	<hr/>
	34 824 000	34 824 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	34 824 000	34 824 000
	<hr/>	<hr/>
	34 824 000	34 824 000

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	73 183	22
Momsfordran	0	71 515
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>73 183</u>	<u>71 537</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SEBO	2,99	2028-11-27	6 000 000
SEBO	2,69	2026-11-27	6 000 000
SEBO	2,86	2027-11-27	6 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			18 000 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-6 000 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			12 000 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			18 000 000

Not 10 Ställda säkerheter

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	18 000 000	18 000 000
Summa ställda säkerheter	18 000 000	18 000 000

Not 11 Övriga skulder

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Moms	7 283	0
Skuld entreprenörer	0	279 680
Skulder till MBF	588	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>7 871</u>	<u>279 680</u>

Årsredovisningen fastställdes 2026-04-15.

Stockholm kommun.

Dag för signering framgår av den elektroniska underskriften.

Andreas Ljungberg
Ordförande

Per Svensson
Ledamot

Jonas Friberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Marie Lundin
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

ANDREAS LJUNGBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-17 11:40:31 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDREAS LJUNGBERG

Andreas Ljungberg

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 185.167.84.30

PER SVENSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-16 18:22:13 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER SVENSSON

Per Svensson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 78.66.2.168

JONAS FRIBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-20 17:30:07 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JONAS FRIBERG

Jonas Friberg

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.233.209.99

MARIE LUNDIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-21 09:09:17 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN

Marie Lundin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.112