

Årsredovisning
för
BRF Fotbollen 1

702000-6172

Räkenskapsåret

2025



www.botema.se | info@botema.se

Styrelsen för BRF Fotbollen 1, med säte i Bromma, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 1932-10-08. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades den 15 oktober 1932 och nuvarande stadgar registrerades maj 2017.

Brf Fotbollen 1 är ett privatbostadsföretag, en s.k äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet på Ålstensgatan i Stockholm har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fotbollen 3	1932-10-15	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Written Insurance via Arreglo Försäkring & Rådgivning AB. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Medlemma uppmanas att tecknas BRF tillägg i sina hemförsäkringar.

Lägenheter och lokaler

Föreningen omfattar totalt 15 bostadsrättsradhus, fördelade på 7 st radhus i norra längan och 8 st radhus i södra längan. Föreningen äger även garagelänga med 7 garageplatser, som upplåtes av medlemmar mot en månadshyra. I garagelängan finns även ett gemensamt förrådsutrymme.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har utförts av Botema Fastighets AB.

Medlemsinformation

- Ny medlem i hus 44.
- Inga hus har haft andrahandsuthyrning under året.
- Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Per Nyström	ledamot, ordförande
Anders Burman	ledamot
Malin Schiller	ledamot, kassör
Walter Roedenbeck	suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5st protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor: Fredrik Carlowitz

Valberedning

Johan Hall

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls torsdag 14 maj 2025, i hus nr 40.

Utförda investeringar och underhållsarbeten under tidigare år

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Ny pappläggning alla tak bostäder	1996
Grundförstärkning södra längan	1999
Inköp garagebyggnad	2001
Fasadrenovering, målning takfot, målning stål balkonger, nya skärmtak balkonger	2003
Värmekabel hängränna garage	2005
Målning fönster utvändigt	2008
Nya sopstationer	2010
Isolering garagedörrar	2011
Nya takfönster till badrum 15st	2014
Ny dagvattenledning trädgårdssidan övre längan	2015
Pumpgrop med autopump installerad i källargolv hus 36.	2016
Partiella byten gemensamt stamavlopp i källargolv (hus 28, 34, 36, 40, 42, 46)	2016-2017
Byte gemensam kallvattenstam i alla källare (hus 42 åtgärdas 2023)	2016-2023
Nya hängrännor monterade på 13st entréskärmtak	2019
Pumpgrop	2024
Taktvätt	2024
Målning skorstensplåtar	2025

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- Föreningen ställde upp en container för trädgårdsavfall, 16-19/5, 2025.
- Skrapning och målning av skorstensåpor övre och nedre längan.
- Nybyggnad trädgårdsbodar, hus 44 och 50.
- Flytt av nedre sopstation vid hus 50, från gatusidan till "sopvägen".
- Föreningen har 375 000 kr i lån samt 319 174 kr placerade på räntekonto hos SHB.
- Skatteverket har beslutat att införa 25 % moms på uthyrning av garage med planerat ikraftträdande den 1 april 2027.
- Det sista steget i Stockholms stads höjning av föreningens tomträtt sker den 1/10 2026. Tomrättsavgiften ligger sedan fast under 5 år. Föreningen höjde månadsavgiften 2024, från 3 000 kr till 3 500. Garagehyran höjdes från 1.000kr till 1.200kr. Styrelsen planerar höja månadsavgiften med 500kr/mån från 2027 förutsatt att inga större oplanerade kostnader uppstår.
- Styrelsen inför det nya redovisningsregelverket K3 från 1/1 2026. Detta innebär obligatorisk komponentavskrivning av fastigheten, där tak, fasad och stammar skrivs av individuellt. Detta kan komma att påverka föreningens resultat för 2026. Ekonomin förändras inte, bara sättet på hur det redovisas.

Underhållsplan

Föreningen har en aktiv och befintlig underhållsplan.
Föreningen kommer i egen regi att bättringsmåla fönster vår/höst 2026.
En städ-, målnings- och underhållsdag för medlemmarna planeras för 2026.

Tomrättsavgäld

Marken upplåtes av Stockholms stad mot tomrättsavgäld, med 159.000kr/år t.o.m. 2022-09-30. Där efter höjs avgälden i 5 steg fram till den nya nivån uppnåtts, 396.000kr/år.

Ökning kostnad tomträten:
2022, 16.000kr (175.000kr)
2023, 91.000kr (266.000kr)
2024, 67.000kr (333.000kr)
2025, 43.000kr (376.000)kr
2026, 20.000kr (396.000kr)

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	733	733	624	628	624
Resultat efter finansiella poster	102	47	-3	64	116
Åvgift per kvm bostadsrättsyta (kr)	341	341	293	295	295
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta (kr)*	203	203	203	257	257
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)*	203	203	203	257	257
Soliditet (%)	50	46	42	39	0
Sparande per kvm totalyta (kr)*	57	85	50	43	0
Räntekänslighet (%)*	1	1	1	1	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr)*	5	4	4	2	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	86	86	86	0	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta:

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm totalyta *

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta.

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter.

Energikostnad (kr)

Bokfört vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

* Nytt nyckeltal för år 2023.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat uppgår till 101 625 kronor, en markant förbättring jämfört med föregående år.

För att säkerställa fastigheternas långsiktiga värde och minimera risken för oplanerade kostnader arbetar styrelsen kontinuerligt med en behovsanpassad underhållsplan.

Lån

Föreningen har ett lån hos SHB om totalt 375 000 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 9.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlagga fastighetsavgift. För bostäderna betalas en avgift baserat på 0,75% av 16 098 000 kronor (inte mer än 10 074 kr under inkomståret 2025). För lokaldelen 1% av taxeringvärdet.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	45 734	1 114 059	-713 822	46 848	492 819
Disp av föreg års resultat			46 848	-46 848	0
Förändring under året		30 052	-30 052	101 625	101 625
Belopp vid årets utgång	45 734	1 144 111	-697 026	101 625	594 444

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-697 026
årets vinst	101 625
	-595 401
behandlas så att	
avsättes till fond för yttre underhåll	137 052
i ny räkning överföres	-732 453
	-595 401

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	732 785	733 166
Övriga rörelseintäkter	2	3 234	2 866
Summa rörelseintäkter		736 019	736 032
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-52 370	-155 279
Driftskostnader	4	-487 376	-441 866
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-82 241	-80 855
Avskrivningar	7	-3 150	-3 150
Summa rörelsekostnader		-625 137	-681 150
Rörelseresultat		110 882	54 882
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 185	11 948
Räntekostnader och liknande resultatposter		-15 442	-19 982
Summa finansiella poster		-9 257	-8 034
Resultat efter finansiella poster		101 625	46 848
Årets resultat		101 625	46 848

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	252 000	255 150
Summa materiella anläggningstillgångar		252 000	255 150
Summa anläggningstillgångar		252 000	255 150
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		116 785	127 491
Övriga fordringar		5 251	157
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		85 514	28 004
Summa kortfristiga fordringar		207 550	155 652
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		727 327	665 663
Summa kassa och bank		727 327	665 663
Summa omsättningstillgångar		934 877	821 315
SUMMA TILLGÅNGAR		1 186 877	1 076 465

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

45 734

45 734

Fond för yttre underhåll

1 144 111

1 114 059

Summa bundet eget kapital

1 189 845

1 159 793

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-697 026

-713 822

Årets resultat

101 625

46 848

Summa ansamlad förlust

-595 401

-666 974

Summa eget kapital

594 444

492 819

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

375 000

375 000

Leverantörsskulder

6 899

1 831

Skatteskulder

13 655

16 009

Övriga skulder

1 200

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

195 679

190 806

Summa kortfristiga skulder

592 433

583 646

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 186 877

1 076 465

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	101 625	46 848
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 150	3 150
Betald skatt	-7 448	-5 368

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

97 327 44 630

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	10 706	18 519
Förändring av kortfristiga fordringar	-57 510	69 596
Förändring av leverantörsskulder	5 068	-19 146
Förändring av kortfristiga skulder	6 072	-3 182

Kassaflöde från den löpande verksamheten

61 663 110 417

Årets kassaflöde

61 663 110 417

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 665 663 555 246

Likvida medel vid årets slut

727 326 665 663

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och kompletterande regler för bostadsrättsföreningar (BFNAR 2023:1).

Anläggningstillgångar

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. 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.

Intäktssredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:3, intäkter). Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Ombyggnation	40 år

Not 1 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	630 000	630 000
Garageplats	100 800	100 800
Laddplats	1 985	2 366
	732 785	733 166

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Överlåt. och pant.avg	3 234	2 866
	3 234	2 866

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
Rep & UH	0	-113 074
El	-9 287	-7 527
Sophämtning/renhållning	-31 155	-28 959
Källsortering	-6 874	-5 719
Markytor/trädgård	-5 054	0
	-52 370	-155 279

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Övriga fastighetskostnader	-11 358	-9 890
Fastighetsförsäkring	-39 488	-30 426
Tomträttsavgäld	-275 200	-251 525
Fastighetsskatt	-161 330	-150 025
	-487 376	-441 866

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsförvaltning	-48 796	-48 036
Möteskostnader	-5 000	-5 600
Konsulttjänster	-22 350	-20 000
Bankkostnader	-6 095	-5 661
Representation, övrigt	0	-1 558
	-82 241	-80 855

Not 7 Avskrivningar

	2025	2024
Byggnad	-3 150	-3 150
	-3 150	-3 150

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	315 000	315 000
Utgående anskaffningsvärde	315 000	315 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	3 150	3 150
Årets avskrivningar enligt plan	-3 150	-3 150
Utgående avskrivning enligt plan	0	0
Planenligt restvärde vid årets slut	315 000	315 000
Taxeringsvärde		
Byggnad	15 659 000	15 228 000
Mark	31 318 000	30 456 000
	46 977 000	45 684 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	46 262 000	44 969 000
Garage	715 000	715 000
	46 977 000	45 684 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	269 250	269 250
Utgående anskaffningsvärde	269 250	269 250
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-269 250	-269 250
Utgående avskrivning enligt plan	-269 250	-269 250
Planenligt restvärde vid årets slut	0	0
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	252 000	255 150
Ombyggnad	0	0
	252 000	255 150

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Handelsbanken	3,940	2026-03-10	375 000	375 000
			375 000	375 000
Kortfristig del av långfristig skuld			375 000	375 000

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	1 600 000	1 600 000
	1 600 000	1 600 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen kommer från och med räkenskapsåret 2026 övergå till redovisningsregelverket K3. Övergången kommer ske med anledning av nytt krav i Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR) efter beslut den 2025-06-16. Kravet innebär att K3 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar efter 2025-12-31, om föreningen inte frivilligt har tillämpat K3 tidigare.

Underskrifter

Datum när årsredovisningen beslutades 2026-04-~~04~~

Stockholm den 26/04/24



Per Nyström
Ordförande

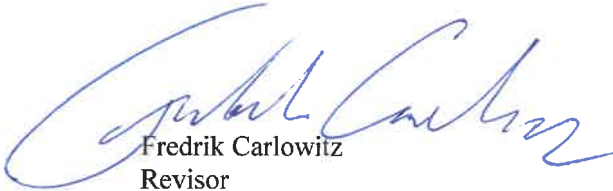


Anders Burman



Malin Schiller

Min revisionsberättelse har lämnats



Fredrik Carlowitz
Revisor