

# Årsredovisning

---

## *Brf Billingen 1*

769604-0919

Styrelsen för Brf Billingen 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	11 - 12

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Föreningen

Bostadsrättsföreningen Billingen 1 har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder med nyttjanderätt på obestämd tid. Föreningen äger fastigheten Billingen 1 med adressen Kinnekullevägen 32 36A, 167 43 Bromma, Stockholms län. Fastigheten förvärvades 2000-05-01 av Peter Åman, Svenska Stålbyggen AB. Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt.

Fastigheten  
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige.

Förvaltning  
Föreningen har avtal med ECA Redovisning och förvaltning AB för ekonomisk förvaltning.

Revisor  
Föreningens revisor är auktoriserad revisor Stefan Hällberg på Revisor Companiet AB

### Väsentliga händelser

Under året har 2 överlåtelser skett.

Fastigheten fick under 2025 nytt tak som senare också godkännts vid besiktning.

.  
OVK gjordes under hösten.

Städdagarna under våren och hösten hade god uppslutning och mycket arbete blev utfört.

Allteftersom föreningens lån har utfallit har de fått vara rörliga då ränteläget fortsatt varit högt. Förväntningen är att de skall sjunka mer.

### Medlemsinformation

Föreningsstämma  
Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 maj 2025

STYRELSE TILL OCH MED 26 maj 2025  
Marie-Louise Andersson, ordförande  
Peter Markus, sekreterare  
Elise Ojamäe, ledamot (avgick under året)  
William Saxeby, ledamot  
Marcus Kastengren, suppleant (gick in som ordinarie när Elise avgick)

STYRELSE FRÅN OCH MED 26 maj 2025

Marie-Louise Andersson, ordförande

Rebecka Linderot, sekreterare

Peter Markus, ledamot

Marcus Kastengren, ledamot

Erika Bäckström, ledamot

William Saxeby, suppleant

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden samt konstituerande möte.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	<b>2501-2512</b>	<b>2401-2412</b>	<b>2301-2312</b>	<b>2201-2212</b>
Åravgifter och hyror	1 272	1 128	1 030	910
Resultat efter finansiella poster	-2	-163	-48	-105
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	7 792	5 708	5 738	5 768
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	91	90	90	90
Soliditet %	37	44	45	45
Lån/m2 totalyta	7 706	5 645	5 674	5 704
Räntekänslighet %	6	5	5	6
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	417	407	370	329
Avgift/m2 borätyta	1 298	1 139	1 035	920
Sparande (kr) per kvadratmeter	271	88	216	114

Definitioner av de nya nyckeltalen:

Skuldsättning kr/kvm totalyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med totalyta. (904 m2).

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.(894 m2)

Årsavgifternas andel av de totala intäkterna i procent

De totala årsavgifterna dividerat med de totala intäkterna

Energikostnad per kvm

El, värme och vatten dividerat med BOA

Sparande

Årets resultat justerat med avskrivningar och periodiskt underhåll dividerat med BOA.

Räntekänslighet

Ett mått på hur mycket föreningen behöver höja avgifterna om räntorna går upp. Föreningens lån dividerat med årsavgifterna

## UPPLYSNING VID FÖRLUST

Av årets förlust (-2 353 kr) består 246 984 kr av avskrivningar. Dessa kostar inte föreningen någon likviditet. Samtidigt fortsätter styrelsen se över avgifter och kostnader för att kunna möta både underhållsbehov och övriga kostnader.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Insatser och upplåtelser</b>	<b>Underhålls- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	8 897 297	931 406	-5 319 648	-162 534	<b>4 346 521</b>
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-162 534	162 534	<b>0</b>
Avsättning till underhållsfond		77 037	-77 037		<b>0</b>
Årets resultat				-2 353	<b>-2 353</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>8 897 297</b>	<b>1 008 443</b>	<b>-5 559 219</b>	<b>-2 353</b>	<b>4 344 168</b>

## RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-5 558 869
Årets resultat	-2 353
<i>Summa</i>	<i>-5 561 222</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till underhållsfond (3% av tax.värde enligt stadgar)	73 464
Balanseras i ny räkning	-5 634 686
<i>Summa</i>	<i>-5 561 222</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 271 956	1 128 423
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 271 956</b>	<b>1 128 423</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-822 660	-803 995
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-246 984	-241 761
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 069 644</b>	<b>-1 045 756</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>202 312</b>	<b>82 667</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		968	6 803
Räntekostnader och liknande resultatposter		-205 633	-252 004
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-204 665</b>	<b>-245 201</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 353</b>	<b>-162 534</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 353</b>	<b>-162 534</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 353</b>	<b>-162 534</b>



# BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	10 096 370	8 805 854
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>10 096 370</i>	<i>8 805 854</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 096 370</b>	<b>8 805 854</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		245 199	216 832
Övriga fordringar		8 512	1 734
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	63 784	63 599
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>317 495</i>	<i>282 165</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 322 740	755 939
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 322 740</i>	<i>755 939</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 640 235</b>	<b>1 038 104</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 736 605</b>	<b>9 843 958</b>

	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser och insatsemissioner	8 897 297	8 897 297
Fond för yttre underhåll	1 008 443	931 406
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>9 905 740</i>	<i>9 828 703</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-5 558 869	-5 319 298
Årets resultat	-2 353	-162 534
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-5 561 222</i>	<i>-5 481 832</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>4 344 518</b>	<b>4 346 871</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	6	1 890 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 890 500</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 076 000	5 103 000
Leverantörsskulder	53 630	31 983
Aktuella skatteskulder	5 340	3 830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	366 617	358 274
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>5 501 587</b>	<b>5 497 087</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>11 736 605</b>	<b>9 843 958</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	202 312	82 667
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	246 984	241 761
Erhållen ränta	968	6 803
Erlagd ränta	-205 633	-252 004
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>244 631</i>	<i>79 227</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-35 330	-25 258
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	31 500	37 619
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>240 801</b>	<b>91 588</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Kostnad för nytt tak	-1 537 500	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 537 500</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	1 900 000	-
Amortering av lån	-36 500	-27 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 863 500</b>	<b>-27 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>566 801</b>	<b>64 588</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>755 939</b>	<b>691 351</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 322 740</b>	<b>755 939</b>

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

##### **Valt regelverk**

Redovisnings- och värderingsprinciper är oförändrade i jämförelse med föregående år.

##### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

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 bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

##### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 till 50 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,2% av anskaffningsvärdet.

##### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

##### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen/stämman.

Not 2	Avgifter och hyror	2025	2024
	Årsavgifter bostäder	1 160 745	1 018 620
	Hysesintäkter lokaler	21 575	20 575
	Bredband/internet	79 776	79 776
	Pantsättningar och överlåtelser	9 860	9 452
		<b>1 271 956</b>	<b>1 128 423</b>

Not 3	Driftskostnader	2025	2024
	Värme	248 374	250 976
	Elkostnader	38 927	35 970
	Vatten	89 909	80 876
	Sophämtning	36 816	31 454
	Städning	36 852	30 167
	Tomträttsavgäld	74 900	74 900
	Bredband	80 792	78 840
	Övriga fastighetskostnader	18 698	41 667
	Fastighetsavgift	42 256	39 844
	Fastighetsförsäkring	42 424	41 009
	Styrelservoden (2 år)	4 995	3 996
	Ersättning till revisor	18 125	17 875
	Ekonomisk förvaltning	43 412	41 719
	Övriga förvaltningskostnader	32 681	6 315
	Reparation och underhåll av fastighet	–	28 387
	OVK	13 500	–
		<b>822 661</b>	<b>803 995</b>

Not 4	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	13 433 245	13 433 245
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	1 537 500	–
	Utgående anskaffningsvärden	14 970 745	13 433 245
	Ingående avskrivningar	-4 627 391	-4 385 630
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-246 984	-241 761
	Utgående avskrivningar	-4 874 375	-4 627 391
	<b>Redovisat värde</b>	<b>10 096 370</b>	<b>8 805 854</b>
	Taxeringsvärden	24 488 000	25 679 000

Fördelning taxeringsvärde:

Byggnad 11 888 000

Mark 12 600 000

Not 5	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Tomträttsavgäld	18 725	18 725
	Gjensidige	14 008	13 823
	Telenor	20 198	20 198
	ECA Redovisning AB	10 853	10 853
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>63 784</b>	<b>63 599</b>

Not 6	Skulder till kreditinstitut
-------	-----------------------------

Som kortfristig skuld räknas lån som ska sättas om inom 12 månader.

Lån	Ränta	Förlängn.dag	Saldo 2025	Saldo 2024	Räntejust.dag
SEB 26981301 (rörligt)	2,89%	2026-10-28	1 245 000	1 245 000	2026-03-18
SEB 26981360	3,06%	2026-09-28	1 162 000	1 162 000	
SEB 31688191	3,15%	2026-02-28	1 269 000	1 323 000	
SEB 35911103	2,81%	2026-12-28	1 000 000	1 000 000	2026-03-18
SEB 36277904	2,89%	2026-10-28	400 000	400 000	2026-03-18
SEB 49665796	3,13%	2027-08-28	1 890 500		
Summa lån			6 966 500	5 103 000	
Varav kortfristig del			5 076 000	5 103 000	

Kortfristig del av långfristig skuld är 5 076 000 kr. Detta beror på att alla lån ska ränteförhandlas under 2026 och ska därmed betraktas som kortfristiga även om lånen kommer att fortsätta löpa.

Not 7	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 990 000	6 065 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>6 990 000</b>	<b>6 065 000</b>

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-04-22

UNDERSKRIFTER

Stockholm

Undertecknad den dag som framgår av min/våra elektroniska underskrifter

Marie-Louise Andersson

Peter Markus

Marcus Kastengren

Erika Bäckström

Rebecka Linderot

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

Stefan Hällberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

29.04.2026 13:55

**SENT BY OWNER:**

Eva Fandén Bodén · 22.04.2026 13:10

**DOCUMENT ID:**

B10jhm8a-x

**ENVELOPE ID:**

Hk6jnXlpbe-B10jhm8a-x

**DOCUMENT NAME:**

Årsredovisning Brf Billingen 1 20250101-20251231.pdf  
12 pages

**SHA-512:**

291203ec55e1c67b93e8d4e2013562dc9d15929acf25c6  
3d30dfae453b8b5c7082a388a16897986eed44c3a697eb  
749e18b3bab3e17d494eb056d395b86bb556

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant









eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. MARIE-LOUISE ANDERSSON</b> marillaa@hotmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 21:13 22.04.2026 21:08	eID High	Swedish BankID Swedish BankID
<b>2. PETER MARKUS</b> peter.markus2@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 11:33 24.04.2026 11:30	eID High	Swedish BankID Swedish BankID
<b>3. Marcus Carl Wiking Kastengren</b> marcus.kastengren@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 12:05 24.04.2026 12:00	eID High	Swedish BankID Swedish BankID
<b>4. Erika Märta Mathilda Bäckström</b> backstrom.erika@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 13:23 24.04.2026 13:21	eID High	Swedish BankID Swedish BankID
<b>5. Rebecka Linderot</b> rebecka.linderot@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 13:32 24.04.2026 13:25	eID High	Swedish BankID Swedish BankID
<b>6. STEFAN HÄLLBERG</b> stefan@revisorcompaniet.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 13:55 27.04.2026 14:45	eID High	Swedish BankID Swedish BankID

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed