

Årsredovisning 2025

Brf Norr Mälarstrand 100

716421-8740



Välkommen till årsredovisningen för Brf Norr Mälarstrand 100

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

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

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. 4 |
| Flerårsöversikt | s. 5 |
| Upplysning vid förlust | s. 6 |
| Förändringar i eget kapital | s. 6 |
| Resultatdisposition | s. 6 |
| Resultaträkning | s. 7 |
| Balansräkning | s. 8 |
| Kassaflödesanalys | s. 10 |
| Noter | s. 11 |
| Underskrifter | s. 17 |

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Norr Mälarstrand 100 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den 2026-05-20. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur förlusten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Ort och datum

Underskrift

Namnförtydligande

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 kommer 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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-05-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-04-10 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-12 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Systemn 5. Föreningen har 1 hyreslägenhet och 56 bostadsrätter om totalt 3 319 kvm och 2 lokaler om 370 kvm. Värdeår är 1952.

Lägenhetsfördelning (varav en hyresrätt):

23 st - 1 rum och kök

18 st - 2 rum och kök

8 st - 3 rum och kök

8 st - 5 rum och kök

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&P Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Styrelsens sammansättning

| | |
|-------------------------|-----------------|
| Henrik Biverstål | Ordförande |
| Carl Christian Heimdahl | Styrelseledamot |
| Irene Wedin | Styrelseledamot |
| Leif Bengtsberg | Styrelseledamot |
| Markus Hultberg | Styrelseledamot |
| Stig Mickael Berglund | Styrelseledamot |
| Susanne Tham | Styrelseledamot |

Valberedning

Magnus Löfvenberg

Carl Jernbäcker

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

| | | |
|-------------------|-------------------|--|
| Lizette Söderdahl | Revisor | BoRevision i Sverige AB, Externrevisor |
| Niclas Wärenfeldt | Revisorssuppleant | BoRevision i Sverige AB, Revisorssuppleant |
| Roger Eriksson | Revisor | Medlemsrevisor |

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2001 ● Ny elstigare
- 2001-2005 ● Stamreoveringar
- 2007-2009 ● Målning av trapphus och balkongdörrar
- 2015-2016 ● Fasad- och takarbeten, ombyggnation till takterrass. Byte av balkongplåt och balkongräcken
- 2017 ● Målning av källargolv
- 2017-2018 ● Upprustning ventilationssystem inkl. komplettering med frånluftsvärmeåtervinning (utöver fjärrvärme), samt ny undercentral, Nytt cykelrum, Nya garageportar
- 2018 ● Byte av torkskåp i tvättstugan
- 2020 ● Byte av belysning i källarplan
- 2022 ● Ommålning av balkongdörrar Montering av nya glaspartier i entrén Underhåll av en avloppstam under källarplan Installation av ladduttag till flertalet av föreningens parkeringsplatser
- 2023 ● Stamspolning Relining av horisontella avloppsstammar under källarplan Ommålning och installation av nya armaturer i entréplanet interiört Installation av nödtelefon i hissen
- 2024 ● Nya rökgaskanaler för eldstäder för bättre ventilation
Installation av nytt skalskydd inkl. digitala informations- och bokningstavlor
- 2025 ● Ommålning av källarplan och tvättstuga
Renovering av barnvagnsrum

Planerade underhåll

- 2026 ● Ny entrédörr inkl. glaspartier runt

Avtal med leverantörer

| | |
|--|------------------------------|
| Brandsäkerhet | Brandsäkra |
| Ekonomisk förvaltning | Simpleko |
| El till fastighet samt laddstolpar parkeringsplatser | Vattenfall AB och InCharge |
| Elnät | Ellevio |
| Fastighetsförvaltning | Alova fastighetsteknik AB |
| Fjärrvärme | Stockholm Exergi |
| Hisservice och kontroll | Hissen AB |
| Kommunikationslösningar | Tele2 samt Telia Öppen Fiber |
| Lås och skalskydd | Bergs lås AB |
| Mark- och yttre skötsel | Crafttech |
| Städ | PDS i Stockholm AB |
| Vatten- och avfall | Stockholm Vatten |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Verksamhetsåret 2025 har ur ekonomiskt perspektiv som tidigare år präglats av en fortsatt stabil ekonomisk situation. Föreningens ekonomiska utveckling har följt ekonomisk plan. Avgiftshöjningen under 2024 om 5% har haft full årseffekt under 2025 med positiv påverkan på intäkterna. Kostnadssituationen i samhället och inflationen har dock haft motsatt effekt och fortsatt öka föreningens kostnader. Räntenivåerna på ej bundna lån har sjunkit något i takt med lägre markandsräntor. Föreningen har en blandning av bundna och rörliga lån för riskspridning.

Föreningen har under verksamhetsåret fortsatt investera i fastigheten men i något mindre omfattning än tidigare år. Ommålning av källare har genomförts samt mindre löpande underhåll enligt normal plan.

Under året har föreningen erhållit återbetalning av tidigare erlagd moms om 240 tkr. Återbetalningen är hänförlig till en ändrad beräkningsmetod från ytbaserad till omsättningsbaserad fördelning av moms.

Övriga uppgifter

Under kvartal 1 2026 höjdes avgifterna med 5% för att reflektera högre priser gällande insatsvaror och fjärrvärme för en fortsatt god och sund ekonomi.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 82 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 84 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 3 969 040 | 3 899 573 | 3 667 397 | 3 467 621 |
| Resultat efter fin. poster | -510 374 | -491 521 | -420 296 | 186 989 |
| Soliditet (%) | 57 | 58 | 57 | 58 |
| Yttre fond | 3 100 198 | 2 584 163 | 2 273 047 | 2 326 687 |
| Taxeringsvärde | 184 548 000 | 190 107 000 | 190 107 000 | 190 107 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 732 | 732 | 697 | 697 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 60,1 | 61,2 | 61,4 | 65,6 |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 7 206 | 7 206 | 7 206 | 7 360 |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr | 6 370 | 6 370 | 6 372 | 6 508 |
| Sparande / kvm totalyta, kr | 167 | 202 | 255 | 364 |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr | 37 | 30 | 39 | 36 |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr | 178 | 177 | 133 | 108 |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr | 33 | 29 | 23 | 19 |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr | 247 | 237 | 195 | 163 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 2,33 | 2,54 | 1,98 | 1,24 |
| Räntekänslighet (%) | 9,84 | 9,84 | 10,34 | 10,56 |

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 gör ett negativt resultat för året främst drivet av högre kostnader för drift, underhåll samt planerade investeringar. Föreningen har dock större avskrivningsposter av normal karaktär som inte är likviditetspåverkande. Föreningen höjde avgifterna under 2024 samt har även gjort det efter verksamhetsårets utgång under första kvartalet 2026 för att fortsätta ha en stark finansiell situation. Föreningen arbetar även med löpande översyn med kostnader inklusive att omförhandling skett av många utav leverantörsavtalen.

Förändringar i eget kapital

| | 2024-12-31 | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER | 2025-12-31 |
|--------------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser | 36 178 461 | - | - | 36 178 461 |
| Upplåtelseavgifter | 6 672 648 | - | - | 6 672 648 |
| Fond, yttre underhåll | 2 584 163 | - | 516 035 | 3 100 198 |
| Balanserat resultat | -11 624 896 | -491 521 | -516 035 | -12 632 452 |
| Årets resultat | -491 521 | 491 521 | -510 374 | -510 374 |
| Eget kapital | 33 318 855 | 0 | -510 374 | 32 808 481 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -12 632 452 |
| Årets resultat | -510 374 |
| Totalt | -13 142 826 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--------------------------------------|--------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 700 000 |
| Att från yttre fond i anspråk ta | -158 305 |
| Balanseras i ny räkning | -13 684 521 |
| | -13 142 826 |

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 | 3 969 040 | 3 899 573 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | -0 | 27 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 969 040 | 3 899 600 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -2 174 133 | -2 141 576 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -294 941 | -281 234 |
| Personalkostnader | 10 | -275 935 | -228 430 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 206 380 | -1 181 780 |
| Övriga rörelsekostnader | | -27 004 | 0 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 978 393 | -3 833 020 |
| RÖRELSERESULTAT | | -9 353 | 66 579 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 45 599 | 38 917 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -546 620 | -597 017 |
| Summa finansiella poster | | -501 021 | -558 100 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -510 374 | -491 521 |
| ÅRETS RESULTAT | | -510 374 | -491 521 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 12, 19 | 55 349 496 | 56 532 156 |
| Maskiner och inventarier | 13 | 195 803 | 169 304 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 55 545 299 | 56 701 460 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 55 545 299 | 56 701 460 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 121 822 | 70 302 |
| Övriga fordringar | 14 | 110 176 | 52 049 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 113 977 | 122 480 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 345 975 | 244 831 |
| Kortfristiga placeringar | | | |
| Kortfristiga placeringar | 16 | 350 000 | 0 |
| Summa kortfristiga placeringar | | 350 000 | 0 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 1 265 799 | 987 531 |
| Summa kassa och bank | | 1 265 799 | 987 531 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 961 774 | 1 232 362 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 57 507 072 | 57 933 822 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 42 851 109 | 42 851 109 |
| Fond för yttre underhåll | | 3 100 198 | 2 584 163 |
| Summa bundet eget kapital | | 45 951 307 | 45 435 272 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | -12 632 452 | -11 624 896 |
| Årets resultat | | -510 374 | -491 521 |
| Summa ansamlad förlust | | -13 142 826 | -12 116 417 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 32 808 481 | 33 318 855 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 17, 19 | 9 000 000 | 9 000 000 |
| Övriga långfristiga skulder | | 354 075 | 307 075 |
| Summa långfristiga skulder | | 9 354 075 | 9 307 075 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 17, 19 | 14 500 000 | 14 500 000 |
| Leverantörsskulder | | 186 643 | 165 330 |
| Skatteskulder | | 16 971 | 14 140 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 157 775 | 60 250 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18 | 483 127 | 568 172 |
| Summa kortfristiga skulder | | 15 344 516 | 15 307 892 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 57 507 072 | 57 933 822 |

Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2025 | 2024 |
|---|------------------|-------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -9 353 | 66 579 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 1 206 380 | 1 181 780 |
| | 1 197 027 | 1 248 359 |
| Erhållen ränta | 13 908 | 10 162 |
| Erlagd ränta | -618 215 | -596 428 |
| Erhållen utdelning | 29 430 | 28 755 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 622 150 | 690 848 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -98 883 | 46 050 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 108 219 | -500 760 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 631 486 | 236 138 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -50 219 | -1 278 316 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -50 219 | -1 278 316 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Depositioner | 47 000 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | 47 000 | 0 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 628 268 | -1 042 178 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 987 531 | 2 029 709 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 1 615 799 | 987 531 |

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Norr Mälarstrand 100 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning 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 kabel-tv, 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 | 1,78 - 9,68% |
| Om- och tillbyggnad | 2 - 2,17 % |
| Installationer | 10 % |
| Inventarier | 10% |

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2025 | 2024 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 2 387 112 | 2 387 112 |
| Hysesintäkter, bostäder | 79 248 | 79 248 |
| Hysesintäkter, lokaler | 1 065 934 | 1 044 168 |
| Hysesintäkter, p-platser | 248 570 | 234 250 |
| Hysesintäkter övr objekt | 21 216 | 21 216 |
| Fastighetsskatt | 85 655 | 73 212 |
| Övriga intäkter | 24 958 | 39 020 |
| Hysesintäkter lokaler | 29 667 | 0 |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgift | 26 680 | 21 347 |
| Summa | 3 969 040 | 3 899 573 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------|-----------|-----------|
| Öres- och kronutjämning | -0 | 3 |
| Övriga intäkter | 0 | 24 |
| Summa | -0 | 27 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2025 | 2024 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Omprövning ingående moms | -240 080 | 0 |
| Fastighetsskötsel | 70 509 | 58 932 |
| Städning | 87 091 | 70 848 |
| Övrigt | 2 910 | 16 275 |
| Besiktning och service | 129 353 | 143 369 |
| Yttre skötsel/Snöröjning | 168 182 | 220 635 |
| Summa | 217 965 | 510 059 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2025 | 2024 |
|-------------------|----------------|----------------|
| Reparationer | 336 467 | 250 202 |
| Försäkringsskador | 56 758 | 0 |
| Summa | 393 225 | 250 202 |

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2025 | 2024 |
|--------------------|----------------|---------------|
| Planerat underhåll | 158 305 | 54 286 |
| Summa | 158 305 | 54 286 |

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 135 587 | 110 649 |
| Uppvärmning | 654 900 | 653 978 |
| Vatten | 120 332 | 108 108 |
| Sophämtning | 67 263 | 60 841 |
| Summa | 978 082 | 933 576 |

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 87 049 | 81 925 |
| Kabel-TV | 145 759 | 137 549 |
| Fastighetsskatt | 193 748 | 173 980 |
| Summa | 426 556 | 393 454 |

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial | 3 019 | 4 630 |
| Övriga förvaltningskostnader | 89 451 | 79 016 |
| Revisionsarvoden | 41 215 | 23 991 |
| Ekonomisk förvaltning | 103 976 | 101 674 |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal | 238 | 5 335 |
| Konsultkostnader | 22 431 | 31 848 |
| Övriga externa tjänster | 34 611 | 34 741 |
| Summa | 294 941 | 281 234 |

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden | 205 800 | 171 900 |
| Löner, arbetare | 5 880 | 6 080 |
| Sociala avgifter | 64 255 | 50 450 |
| Summa | 275 935 | 228 430 |

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

| | 2025 | 2024 |
|---|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 546 560 | 597 017 |
| Övriga räntekostnader | 60 | 0 |
| Summa | 546 620 | 597 017 |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 69 170 667 | 67 892 351 |
| Årets inköp | 0 | 1 278 316 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 69 170 667 | 69 170 667 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -12 638 511 | -11 479 615 |
| Årets avskrivning | -1 182 660 | -1 158 896 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -13 821 171 | -12 638 511 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 55 349 496 | 56 532 156 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>18 416 700</i> | <i>18 416 700</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 60 200 000 | 53 450 000 |
| Taxeringsvärde mark | 124 348 000 | 136 657 000 |
| Summa | 184 548 000 | 190 107 000 |
| NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 228 800 | 228 800 |
| Årets inköp | 50 219 | 0 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 279 019 | 228 800 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -59 496 | -36 612 |
| Årets avskrivning | -23 720 | -22 884 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -83 216 | -59 496 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 195 803 | 169 304 |
| NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Skattekonto | 59 263 | 52 049 |
| Momsfordran | 50 913 | 0 |
| Summa | 110 176 | 52 049 |

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 22 617 | 30 310 |
| Försäkringspremier | 29 485 | 28 081 |
| Kabel-TV | 33 285 | 38 079 |
| Förvaltning | 26 329 | 26 010 |
| Inkomsträntor | 2 261 | 0 |
| Summa | 113 977 | 122 480 |

NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------------|----------------|------------|
| Kortfr.placeringar | 350 000 | 0 |
| Summa | 350 000 | 0 |

Placering hos SBAB med en avtalad ränta om 2,25% t.o.m 20260622.

NOT 17, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT

| | VILLKORS- ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS 2025-12-31 | SKULD 2025-12-31 | SKULD 2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek AB | 2026-03-03 | 2,88 % | 1 500 000 | 1 500 000 |
| Stadshypotek AB | 2026-06-30 | 2,27 % | 5 000 000 | 5 000 000 |
| Stadshypotek AB | 2026-03-30 | 2,32 % | 5 000 000 | 5 000 000 |
| Stadshypotek AB | 2031-03-30 | 1,57 % | 5 000 000 | 5 000 000 |
| Stadshypotek AB | 2029-03-30 | 1,36 % | 4 000 000 | 4 000 000 |
| Stadshypotek AB | 2026-03-30 | 2,32 % | 3 000 000 | 3 000 000 |
| Summa | | | 23 500 000 | 23 500 000 |
| Varav kortfristig del | | | 14 500 000 | 14 500 000 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 500 000 kr.

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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 27 438 | 0 |
| El | 7 045 | 10 862 |
| Uppvärmning | 91 591 | 92 550 |
| Utgiftsräntor | 17 220 | 88 815 |
| Vatten | 20 544 | 18 041 |
| Uppl kostn renhållningsavg | 10 786 | 10 145 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 276 503 | 321 259 |
| Beräknat revisionsarvode | 32 000 | 26 500 |
| Summa | 483 127 | 568 172 |

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 28 280 000 | 28 280 000 |

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-20.

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

Carl Christian Heimdahl
Styrelseledamot

Henrik Biverstål
Ordförande

Irene Wedin
Styrelseledamot

Leif Bengtsberg
Styrelseledamot

Markus Hultberg
Styrelseledamot

Stig Mickael Berglund
Styrelseledamot

Susanne Tham
Styrelseledamot

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

BoRevision i Sverige AB, Externrevisor
Lizette Söderdahl
Revisor

Medlemsrevisor
Roger Eriksson
Revisor