

Brf Söderbysjön



FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2024/2025

Årsredovisning för
Brf Söderbysjön
769608-3158

Räkenskapsåret
2024-09-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-17
Underskrifter	17

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Söderbysjön (769608-3158) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-12-31. Räkenskapsåret är förlängt eftersom föreningen under perioden har gått över från brutet räkenskapsår till kalenderår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-05-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-08-22 och nuvarande stadgar registrerades 2025-08-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar fastigheten Landstingsmannen 1 i Stockholms kommun genom ett tomträttsavtal med kommunen. Tomträttsavtalet gäller i tio år från och med den 1 oktober 2022. Enligt avtalet höjs tomträttsavgälden successivt från den 1 oktober 2022 och fyra år framåt. Från den 1 oktober 2026 löper det nya tomträttsavtalet oförändrat fram till 30 september 2032. Fastighetens adress är Svartågatan 29-67, Svartågatan 48-84 och Stångåvägen 4-28. Enligt tomträttsavtalet är tomtens area 37 103 m² och bostadsarean 26 688 m².

På fastigheten finns 14 byggnader med 359 lägenheter. Byggnaderna är uppförda år 1954 och värdeår för byggnaderna är 1975. Byggnaderna stamrenoverades under åren 1992-1993. Under åren 2015-2018 tilläggsisolerades och putsades fasaderna, fönstren byttes och grunderna dränerades. Under åren 2018-2024 byttes eller relinades de horisontella avloppsstammarna i källargångarna. Relining är en metod för att invändigt renovera rören. Under åren 2018-2021 byttes i byggnaderna all inkommande el, alla elcentraler i källare och lägenheter samt elstigare fram till elcentralerna. Därutöver har följande större underhålls- och investeringsåtgärder utförts under de senaste åren:

2025 Byte av entrétavlor i samtliga portar
2024-2025 Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utförd
2024 Stamspolning
2023/2024 Byte av armatur och belysning i källargångarna
2022/2023 Installerades laddstolpar till 24 parkeringsplatser
2022 Installation av solceller på taket till tvättstugan
2021 Föreningslokalen för föreningen totalrenoverades
2021 Entréportarna i trä slipades och lackades. Portikerna i betong renoverades.
2020 Samtliga taken tvättades och impregnerades samt takpannor lagades
2019 Byte av maskinpark, tvättstuga

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget If Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår försäkring mot ohyra. Hemförsäkring med bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättshavarna.

Föreningens 359 lägenheter fördelar sig enligt följande:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
50	170	96	40	3

Av de 359 lägenheterna är 17 hyresrätter. Utöver lägenheterna finns det 37 uthyrningsbara lokaler och mindre förråd, 38 garage samt 35 parkeringsplatser. Föreningen har även en elbilspool.

Fastighetsägarna Service biträder styrelsen med föreningens förvaltning. Johanneshovs Fastighetservice AB sköter föreningens utemiljö (inklusive snöröjning).

Föreningen har bl.a. följande avtal:

Fastighetsägarna Service Stockholm AB	Ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och städning
Johanneshovs Fastighetservice AB	Skötsel av utemiljö och snöröjning
Fortum Ellevio	EI
Sthlm Exergi AB	Värme (fjärrvärme)
Sthlm Vatten och Avfall AB	Hushållssopor och matavfall
Ownit AB	Bredband
Com Hem	Kabel-TV
Prezero	Källsorterat avfall
Säkerhetsintegrering AB	Boknings- och passersystem
Elbilio AB	Elbilspool
Otis AB	Hisservice
Peter Sotare AB	Ventilation och OVK

Styrelsen har ordet

Under räkenskapsåret har styrelsen ägnat tid åt ett radiatorprojekt. En värmeutredning har gjorts på föreningens element och rör. Efter att ha genomfört utredningen har styrelsen fattat beslut att byta ut värmesystemet på Svartågatan 45, 47 och 49. Arbetet har inte startats ännu men ett stort förarbete har genomförts. Arbetet är planerat till att starta under 2027. Bedömning har gjorts att ytterligare hus i föreningen kan komma att behöva byta ut värmesystemet men inget sådant beslut är fattat ännu. I värmeutredningen framgick det även att det finns värmesystem som fortfarande är i gott skick.

För att säkerställa en rättvis och marknadsmässig användning av föreningens resurser har styrelsen påbörjat en process med att höja hyrorna på lokaler och förråd under 2025. Detta arbete fortsätter under 2026. Från och med 1a januari 2026 höjs även gästrummets och föreningslokalens pris med 50 kr. 2026-01-01 kostar gästrummet 400 kr och föreningslokalen 350 kr.

I samband med ett kontraktsmöte med Fastighetsägarna hösten 2024 har styrelsen förmedlat att Fastighetsägarna brustit i ett antal punkter, särskilt i den ekonomiska förvaltningen. Fastighetsägarna och styrelsen kom överens om att Fastighetsägarna betalat ut ersättning till föreningen om 65 000 kr och att föreningen får 31 timmar i form av en timbank som Fastighetsägarna räknat av varje månad. Efter att kontraktsmötet skett så har ett nytt förtroende för Fastighetsägarna byggts upp och styrelsen är återigen nöjda med deras arbete.

Våren 2025 har det installerats brandvarnare i samtliga portar i föreningen.

Peter Sotare AB har genomfört OVK i föreningen och under räkenskapsåret har de fortsatt arbeta med de åtgärder som krävs för att föreningen ska godkännas. OVK:n är i stort klar.

Under våren genomförde Fastighetsägarna den årliga tillsynen (2025-05-28). Den innehöll ett flertal mindre anmärkningar som har och är på väg att åtgärdas. Styrelsen har även under räkenskapsåret arbetat mycket aktivt med att uppdatera underhållsplanen.

Sommaren 2025 har en hyresgäst sagt upp sitt avtal på en lokal på Svartågatan 72. Det pågår ett arbete att hitta en ny hyresgäst till denna lokal.

Med hänsyn till de senaste årens ökade kostnader samt i och med kommande stora underhållskostnader, beslutade styrelsen 2025-12-09 att höja årsavgiften med 7 % från och med april 2026. Avgifterna har dessförinnan höjts med 10 % oktober 2024 och innan dess har avgifterna varit oförändrade sedan den 1 januari 2016.

Styrelsen har under räkenskapsåret sålt en hyresrätt. Försäljningen gav föreningen cirka 2 600 000 kronor. Under räkenskapsåret 2026 kommer en hyresrätt att säljas eftersom en hyrestagare sagt upp sitt hyresavtal.

Föreningen har under räkenskapsåret amorterat 8 700 000 kr. Styrelsen har även amorterat ytterligare 4 000 000 kr 2026-01-02, d.v.s. efter räkenskapsårets slut.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft en extrastämma 2025-05-21 och därför har sammansättningen ändrats under räkenskapsåret. Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ledamöter/suppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Rebecca Åkerlund	Ordförande	2027 (Valts till ordförande maj 2025)
Jonatan Adolfsson	Ordförande	2026 (avgått på egen begäran fr.o.m. maj 2025)
Johannes Wik	Ledamot	2026 (avgått på egen begäran fr.o.m. juni 2025)
Mattias Karhunen	Ledamot (Kassör)	2026
David Ljuggqvist	Ledamot (Sekreterare)	2027
Sylvain Glos	Ledamot	2027
Dominik Wach	Ledamot	2026
Liv Klingenberg de Verdier	Ledamot	2027
Martin Karlsson	Suppleant	2026
Jenny Forsberg	Suppleant	2026 (Fyllnadsval till nästa ordinarie stämma)
Andreas Westling	Suppleant	2026

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer och övriga funktionärer

Revisorer och övriga funktionärer har under året haft följande sammansättning:

Revisorer/övriga funktionärer	Uppdrag
Henrietta Ludwig	Föreningsvald revisor
Veronica Jiglund	Föreningsvald revisorssuppleant
Olle Alexandersson, Nexia Revision Stockholm	Auktoriserad revisor
Nexia Revision Stockholm KB	Externrevisorsuppleant
Jan Perrin	Valberedning (sammankallande)
Jenny Forsberg	Valberedning (avgått och valts till suppleant from maj 2025)

Brita Holmen	Valberedning
Maja Kjellander	Valberedning (avgått på egen begäran fr.o.m. mars 2025)
Jens Kellin	Valberedning (fyllnadsval)

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 475 personer (477 medlemmar föregående år).

Baserat på kontraktsdatum har under räkenskapsåret 39 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 13 överlåtelser) och 1 upplåtelse av en hyresrätt. Vid bokslutstillfället var 342 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 17 lägenheter med hyresrätt.

Flerårsöversikt

	2025-12-31	2024-08-31	2023-08-31	2022-08-31	Belopp i kr 2021-08-31
Nettoomsättning (tkr)	29 951	20 674	20 272	20 178	18 681,062
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 095	-4 527	-2 450	-2 991	-7 160
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	42	-	44	44	44
Balansomslutning (tkr)	344 057	349 582	356 696	360 819	369 516
Soliditet %	74,7%	72,8%	72,7%	71,0%	68,6%
Likviditet %	352%	348%	470%	476%	476%
Årsavgifter kr/kvm	920	832	834	833	833
Skuldsättning kr/kvm totalyta	3 613	3 990	4 098	4 404	4 883
Skuldsättning kr/kvm brf yta	4 107	4 535	4 657	5 005	5 550
Räntekänslighet %	4,46%	5,45%	5,62%	6,07%	7,43%
Energikostnad kr/kvm	255	192	187	181	161
Sparande per kvm	248	201	284		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	82%	82%	82%	83%	90%

Nyckeltalen för 2025 avviker från tidigare år på grund av att föreningen tillämpar ett förlängt räkenskapsår, vilket innebär att perioden omfattar fler månader än ett normalt räkenskapsår. Nyckeltalen per kvadratmeter är beräknade på bostadsarea (21 311 kvm) plus lokalarea (1 792 vm) förutom avgifter per kvm som är beräknad på bostadsrättsytan.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total

yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Förändring eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	172 124 982	95 673 742	1 010 145	-9 658 451	-4 526 551	254 623 867
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
Avsättning till fond för yttre underhåll			1 000 000	-1 000 000		
lanspråktagande av underhållsfond			-1 010 145	1 010 145		
Balanseras i ny räkning				-4 526 551	4 526 551	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	919 637	4 565 363				5 485 000
Årets resultat					-3 049 174	-3 049 174
Belopp vid årets utgång	173 044 619	100 239 105	1 000 000	-14 174 857	-3 049 174	257 059 693

Tidigare år redovisades årets förändringar i underhållsfonden samma år som den föreslogs i årsredovisningen. Detta ändras från bokföringsår 2017/2018 och förändringar i underhållsfonden redovisas efter att föreningsstämman har fattat beslut om förslag till resultatdisposition. Båda tillvägagångssätten är förenliga med god redovisningssed.

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Föreningsstämman har att ta ställning till:	
Balanserat resultat	-14 174 857
Årets resultat	-3 049 174
	<u>-17 224 031</u>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-773 634
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt stadgar	1 751 812
Balanserat resultat	-18 202 209
	<u>-17 224 031</u>

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-09-01- 2025-12-31</i>	<i>2023-09-01- 2024-08-31</i>
Nettoomsättning	2	<u>29 950 528</u>	<u>20 674 002</u>
		29 950 528	20 674 002
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader och underhåll	3,15	-15 916 202	-12 350 270
Övriga externa kostnader	4	-1 861 118	-1 271 717
Personalkostnader och arvoden	5	-829 862	-562 047
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6,7	<u>-10 540 849</u>	<u>-7 970 851</u>
Rörelseresultat		802 497	-1 480 883
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		172 606	127 597
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-4 069 846</u>	<u>-3 173 265</u>
Resultat efter finansiella poster		-3 094 743	-4 526 551
Resultat före skatt		<u>-3 094 743</u>	<u>-4 526 551</u>
Korr. föregående års skatt		45 569	-
Årets resultat		<u>-3 049 174</u>	<u>-4 526 551</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	330 663 308	332 174 756
Inventarier, maskiner och installationer	7	716 356	972 968
Pågående nyanläggningar	8	-	8 572 902
		<u>331 379 664</u>	<u>341 720 626</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>331 379 664</u>	<u>341 720 626</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		14 661	67 879
Övriga fordringar inkl. avräkningskonto Fastighetsägarna	9	11 736 644	6 768 984
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		623 604	574 382
		<u>12 374 909</u>	<u>7 411 245</u>
<i>Kassa och bank</i>	10	302 843	450 423
Summa omsättningstillgångar		<u>12 677 752</u>	<u>7 861 668</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>344 057 416</u>	<u>349 582 294</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		1 000 000	1 010 145
Medlemsinsatser		273 283 724	267 798 724
		<u>274 283 724</u>	<u>268 808 869</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-14 174 857	-9 658 451
Årets resultat		-3 049 174	-4 526 551
		<u>-17 224 031</u>	<u>-14 185 002</u>
Summa eget kapital		<u>257 059 693</u>	<u>254 623 867</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	73 908 750	89 277 500
		<u>73 908 750</u>	<u>89 277 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	9 568 750	2 900 000
Leverantörsskulder		632 514	355 322
Övriga kortfristiga skulder	12	-	30 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 887 709	2 395 005
		<u>13 088 973</u>	<u>5 680 927</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>344 057 416</u>	<u>349 582 294</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2024-09-01- 2025-12-31	2023-09-01- 2024-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-3 094 743	-4 526 551
Återföring avskrivningar	<u>10 540 849</u>	<u>7 970 851</u>
	7 446 106	3 444 300
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>7 446 106</u>	<u>3 444 300</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	18 019	-37 438
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>784 762</u>	<u>-86 840</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 248 887	3 320 022
Investeringsverksamheten		
Pågående arbeten	<u>-199 875</u>	<u>-6 462 182</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-199 875	-6 462 182
Finansieringsverksamheten		
Upplåtelser	5 485 000	
Amortering av lån	<u>-8 700 000</u>	<u>-2 500 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 215 000	-2 500 000
Årets kassaflöde	<u>4 834 012</u>	<u>-5 642 160</u>
Likvida medel vid årets början inkl. avräkningskonto FÄ	<u>7 100 283</u>	<u>12 742 444</u>
Likvida medel vid årets slut inkl. avräkningskonto FÄ	11 934 295	7 100 284

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Då K3-regelverket tillämpas är byggnaden uppdelad på olika komponenter. Avskrivningar sker linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Byggnader	0,83%
Markanläggning	2-10%
Installationer	6,66%

Följande komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen byggnad:

- Stomme 120 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 20-50 år
- Installationer, värme, el VVS, ventilation mm. 20-50 år
- Yttre ytskikt, fasader yttertak mm. 10-15 år
- Inre ytskikt mm. 10-20 år

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01- 2025-12-31	2023-09-01- 2024-08-31
Årsavgifter	24 768 138	16 909 967
Hyror, bostäder	2 186 196	1 629 748
Hyror, lokaler	1 651 550	1 154 221
Hyror, garage och p-plats	876 276	659 822
Outhyrda bostäder, lokaler och garage	-127 648	-47 600
Rabatter	-	-22 520
Arrendeavgifter	24 000	9 000
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	105 065	60 173
Övriga hyresintäkter för uthyrning av gästrum och föreningslokal	156 247	93 094
Försäkringsersättning	51 802	158 998
Avgift andrahandsuthyrning	85 706	63 291
Övriga ersättningar - bidrag återställningsbidrag	129 600	-
Övriga intäkter	43 596	5 808
Summa	29 950 528	20 674 002

Not 3 Drift - och underhållskostnader

	2024-09-01- 2025-12-31	2023-09-01- 2024-08-31
Drift - avser löpande reparationer och drift		
Reparationer	1 252 213	1 592 977
Fastighetsavgift bostäder	825 221	570 451
Fastighetsskatt lokaler	130 600	72 900
Tomträttsavgäld	2 114 033	1 497 317
Försäkringspremie	425 720	322 046
Kabel- och digital-TV	222 839	144 064
Systematiskt brandskyddsarbete	15 228	11 289
Sotning	3 515	2 213
OVK besiktning	46 476	40 378
Tillsyn, besiktning, kontroller (t.ex. störningsjour)	76 005	66 791
Radonmätning	22 375	-
Snöröjning	156 538	333 965
Drift och förbrukning, övrigt	17 994	-
Förbrukningsinventarier (bl.a möbler föreningslokal)	41 213	20 547
Hyra av inventarier (hjärtstartare)	4 600	1 663
Övrigt	3 510	2 822
El	455 715	342 705
Uppvärmning	4 813 871	3 143 135
Vatten	1 789 104	949 005
Sophämtning	893 325	650 270
Fastighetsskötsel nyckelhantering, driftskötsel enligt avtal	636 067	520 934
Fastighetsskötsel utöver avtal	115 460	212 518
Städning enligt avtal	549 965	385 636
Städning utöver avtal	-	100
Trädgårdsskötsel	510 665	383 000
Trädgård utöver avtal	20 316	61 963
	<u>15 142 568</u>	<u>11 328 689</u>
Underhåll - avser planerat underhåll		
Bostäder (renovering hyresrätter)	392 990	94 968
Radon	-	21 000
Namntavlor trapphus	380 644	-
OVK	-	615 739
Tak sophus	-	86 875
Fönsterrenovering i tvättstuga (och utanpåliggande skylt)	-	202 999
	<u>773 634</u>	<u>1 021 581</u>
Totalsumma drift- och underhållskostnader	<u>15 916 202</u>	<u>12 350 270</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-09-01- 2025-12-31	2023-09-01- 2024-08-31
Förvaltningsarvode teknik	572 741	421 507
Teknisk förvaltning utöver avtal	165 185	59 026
Förvaltningsarvode ekonomi	444 964	343 754
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	25 569	13 683
IT/Bredband	18 707	1 100
Kontorsmaterial	4 695	3 532
Porto / Telefon	2 135	4 521
Annonser/Reklam	45 689	-
Revisionsarvode	78 042	71 266
Konsultarvoden	29 888	142 945
Mäklararvode	74 995	-
Juridiska åtgärder och arvoden	57 713	26 113
Kreditupplysningar	7 567	4 860
Panter och överlåtelser	141 786	53 429
Medlems- och föreningsavgifter (Fastighetsägarna Stockholm)	7 667	3 787
Bankkostnader	13 834	12 832
Föreningsaktiviteter, årsstämma, styrelsemöte	38 266	32 197
Besiktnings- och utredningskostnader	60 866	20 407
Kostnader för elbilspool	70 809	56 758
Summa	1 861 118	1 271 717

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2024-09-01- 2025-12-31	2023-09-01- 2024-08-31
Styrelsearvoden	587 149	386 734
Övriga ersättningar	35 388	39 150
Sociala kostnader	207 325	136 163
Summa	829 862	562 047

Utbetalning av arvoden har inte periodiserats utan avser delvis andra bokföringsår.
2024/2025 års styrelsearvode uppdelat enligt följande för 12 månader (jämförelsesiffror inom parentes):

Styrelse: 400 000 (373 000) kr

Brandskyddsansvarig: 3 700 (3 400) kr

Valberedning: 7 300 (6 750) kr

Internrevisor och revisorssuppelant: 9 800 (9 000) kr

Ökningen av styrelsearvodet 2024/2025 beror på att föreningen har ett förlängt räkenskapsår.

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-08-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	371 062 291	369 942 791
-Ombyggnad	1 346 372	1 346 372
-Markanläggning	11 119 319	11 119 319
	<u>383 527 982</u>	<u>382 408 482</u>
Årets nyanskaffningar/ombyggnad		
- Belysning i källaren	-	1 119 500
- Stambye	8 772 777	-
	<u>8 772 777</u>	<u>1 119 500</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-51 353 275	-43 574 882
-Årets avskrivning enligt plan	-10 284 177	-7 778 393
	<u>-61 637 452</u>	<u>-51 353 275</u>
Redovisat värde vid årets slut	330 663 307	332 174 756

Taxeringsvärde

Byggnader	292 000 000	266 400 000
Mark	155 795 000	176 890 000
	447 795 000	443 290 000
Bostäder	438 000 000	436 000 000
Lokaler	9 795 000	7 290 000
	447 795 000	443 290 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2025-12-31	2024-08-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	1 994 731	1 994 731
	<u>1 994 731</u>	<u>1 994 731</u>
Ackumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-1 021 763	-829 305
-Årets avskrivning	-256 611	-192 458
	<u>-1 278 374</u>	<u>-1 021 763</u>
Redovisat värde vid årets slut	716 357	972 968

Not 8 Pågående arbeten

	2025-12-31	2024-08-31
Pågående stambyte (avlopp)	-	8 572 902
Summa	-	8 572 902

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-08-31
Skattekonto	96 282	99 306
Skattefordran	8 910	19 817
Avräkningskonto Fastighetsägarna	11 631 452	6 649 861
Summa	11 736 644	6 768 984

Not 10 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-08-31
Handelsbanken	302 843	450 423
	302 843	450 423

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering /slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	2025-12-31	<i>Amortering</i>	2024-08-31
Stadshypotek 445203574879	2028-03-30	3,56%	16 000 000		16 000 000
Stadshypotek 445203651437	2027-01-30	4,09%	13 908 750		13 908 750
Stadshypotek 445203665714	2028-12-30	3,1%	14 000 000		14 000 000
Stadshypotek 445203665716	2028-12-30	3,1%	10 000 000		10 000 000
Stadshypotek 445203695402	2032-03-30	3,44%	20 000 000		20 000 000
Stadshypotek 445203695403	2026-01-02	3,0%	9 568 750	-8 700 000	18 268 750
			83 477 500	-8 700 000	92 177 500
Långfristig skuld			73 908 750		89 277 500
Kortfristig skuld			9 568 750		2 900 000
			83 477 500		92 177 500

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Not 12 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-08-31
Övriga kortfristiga skulder	-	30 600
	-	30 600

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-08-31
Uppl kostnader och förutbetalda intäkter	665 648	243 775
Upplupna sociala avgifter	-	2 829
Upplupna räntor	165 779	519 433
Förutbetalda hyror och årsavgifter	1 991 237	1 544 704
Tillgodo	65 045	15 045
Periodiserade kvartalshyror	-	69 219
	2 887 709	2 395 005

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-08-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	147 103 000	147 103 000
	147 103 000	147 103 000
Summa ställda säkerheter	147 103 000	147 103 000

Eventalförpliktelser

Inga eventalförpliktelser är lämnade.

Not 15 Tomträttsavtal

Enligt avtalet höjs tomträttsavgälden successivt från den 1 oktober 2022. Årsavgälden är 1 430 400 kr år 1, 1 503 400 kr år 2, 1 576 400 kr år 3 och 1 649 400 kr år 4. Från den 1 oktober 2026 kommer föreningen att betala en avgäld på 1 722 400 kr.

Underskrifter

Stockholm, Årsredovisningen fastställdes den 2026-02-24 och har undertecknats den dag som framgår av respektive styrelseledamots elektroniska underskrift.

Rebecca Åkerlund
Ordförande

Sylvain Glos
Ledamot

Mattias Karhunen
Ledamot

Liv Klingenberg de Verdier
Ledamot

David Ljungqvist
Ledamot

Dominik Wach
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Olle Alexandersson
Auktoriserad revisor

Henrietta Ludwig
Av föreningen vald revisor

Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.