Årsredovisning

för

Brf Farfadern 1
Org.nr. 769606-7862

Räkenskapsåret

2025-01-01 — 2025-12-31

Styrelsen upprättar följande årsredovisning

Innehåll	**Sida**
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter av årsredovisning	17

Transaktion h1mmekpab4 Signerat av RA, FA, BO, ME, SG, QH, TE.

Styrelsen för Brf Farfadern 1 upprättar följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK), om inte något annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenhter åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Grundfakta om föreningen Föreningen bildades formellt i februari 2001 och föreningens registreringsdatum hos Bolagsverket är 2001-02-22.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2007-10-12 och aktuella stadgar registrerades 2018-08-10 hos Bolagsverket.

Fastighetsförvärv Fastigheten Farfadern 1 förvärvades från Svenska Bostäder, köpekontraktet undertecknades i november 2007.

Nuvarande avgäldsperiod löper från 2020-01-01 till 2029-12-31.

Förvaltningsobjekt Föreningen innehar tomträtt till samt förvaltar fastigheten Farfadern 1 i Stockholms kommun och län. Fastigheten Farfadern 1 har blivit K-märkt under 2008 av Stockholms Stadsmuseum. K-märkningen är grön, vilket innebär att fastigheten har bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Detta medför att Stockholms Stadsmuseum alltid bör tillfrågas före om-, till- och andra byggnationsarbeten som kräver bygglov.

Föreningens fastighet är bebyggd med 4 st bostadshus uppförda 1969, innehållande 96 st lägenheter (BOA 7 744 kvm) och ett antal mindre förråd som hyrs ut till medlemmar. Av föreningens 96 st bostadslägenheter upplåts 11 st med hyresrätt.

Det finns 45 st parkeringsplatser varav 10 st är försedda med elanslutning. Parkeringsplatserna hyrs ut till föreningens boende och externa hyresgäster.

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

Viktiga förändringar i verksamheten

Förvaltning
Fastighetsförvaltning inklusive förvaltning av tekniska installationer och vinterväghållningen har Växthuset Utveckling AB ansvarat för.
Miljösopor sköter Ragnsell
Ekonomisk förvaltning har BokföringNorrort AB.
Fastighetsförsäkring
Fastighetsförsäkringen, som är tecknad i Länsförsäkringar Stockholm, gäller fullvärde.
Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.
Stadgeenlig besiktning
SWECO VIAK har 2007 åt föreningen utfört stadgeenlig underhållsplan/statusbedömning av fastigheten. Besiktningen har omfattat fastighetens byggnader avseende yttre, allmänna utrymmen samt några lägenheter och lokaler.
Den lagstadgade energibesiktningen är utförd under 2019.
Kontrollbesiktning av föreningens hissar har utförts under april 2019 av Dekra Industrial AB.

Transaktion h1mmekpab4 Signerat av RA, FA, BO, ME, SG, QH, TE.

Den obligatoriska ventilationskontrollen OVK har utförts av Creovent AB under juni 2015.
Kommunikation
Fastighetens lägenheter är anslutna till kabelnät/TV genom Tele2 och även anslutna med fiberoptisk förbindelse genom AB Stokab. Ownit Broadband AB tillhandahåller bredbandstjänster enligt avtal med föreningen.

Styrelse
Styrelsen har sedan extra föreningsstämma haft följande sammansättning:

Mahsa Eshghinejad, Styrelseordförande
Ali Rabar, ledamot
Bojan Opacic, ledamot
Ferdous Alam, ledamot
Sandra Graveleij, ledamot
Qusai Hanna, ledamot

Praveen Cherukuri, suppleant

Valberedning
Myryam Moshiri
Paola Riveraic

Revisor
Thérese EK Finnhammars Revisionsbyrå AB.

Firmateckning
Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.
Sammanträden
Styrelsen har under året hållit 12 (12 föreg år) ordinarie protokollförda sammanträden plus 2 extra möten.

Arvoden
Arvoden till styrelseledamöter för 2025 är på 3,5 gånger prisbasbeloppet.
Valberedningens arvode är på 6 000 kr att dela på. Denna summa ingår i det totala arvodet för styrelsen.

Utförda investeringar, ombyggnader och underhåll

År 2008 Inköp av tvättmaskiner, spisar, kylskåp och kyl-/frysskåp till hyresgäster.
År 2009 Byte av samtliga lägenheters entrédörrar till säkerhetsdörrar, upprustning av lekplats och uteplatser, inköp av tvättmaskiner och spis till hyresgäster, installation av Aptus portpassersystem.
År 2010 Inköp av tvättmaskin, spisar och diskmaskin till hyresgäster.
År 2011 Stambyte i samtliga lägenheter, byte och ombyggnad av samtliga ventilationsaggregat, inköp av bänkbord till uteplatser, inköp av spisar till hyresgäster.
År 2012 Ombyggnad och renovering av trapphus, inköp av torktumlare och kyl-/frysskåp till hyresgäster, inköp av brand isolerat förvaringsskåp, datorer och skrivare, underhållsarbeten i hyresgästers lägenheter.
År 2013 Ombyggnad och renovering av trapphus, byte av kärl för hushållssopor till markanlagda Moloker, inköp av tvättmaskin till hyresgäst, installation av filter Bauer PipeJet till undercentralen, underhållsarbeten i hyresgästers lägenheter.
År 2014 Inköp av tvättmaskin till hyresgäst, installation och ombyggnad av samtliga hissar, installation av Aptus läsare på samtliga cykelrum, underhållsarbeten i hyresgästers lägenheter, ommålning av två trapphus.
År 2015 Inköp av tvättmaskin till hyresgäst, inköp av datorer och skrivare, samtliga loftgångsdörrar inkl foder och karm har lagats, lackats och täckmålats, ommålning av de två restrerande trapphusen, underhållsarbeten i hyresgästers lägenheter.
År 2016 Inköp av torktumlare till hyresgäst, tätning, justering och smörjning av samtliga lägenhetsfönster, underhåll och målning av samtliga entréplan till källare, underhållsarbeten i hyresgästers lägenheter, tätning av ventilationskanaler på vind i samtliga fyra hus.
År 2017 Inköp av tvättmaskiner, spisa, torktumlare och kyl/frysskåp till hyresgäster.
Är 2018 En redskapsbod har byggts under året. Tre tak renoverades.
Är 2019 Takrenovering slutfördes av 4 e tak. Samtidigt flyttades ventilationsrören för till- och frånluft. Redskapsbod för trädgårdsredskap byggdes. Bodar är försedda med Aptusläsare. Två pergola har

Transaktion h1mmekpab4 Signerat av RA, FA, BO, ME, SG, QH, TE.

byggts, en framför Knäredsgränd 12 och en mellan Hedbergsgränd 7 och 23. Lekplatser är renoverade.
År 2020 Föreningen sålde två hyresrätter, en trea och en tvåa.. Installation av kameror i källare och miljöstugan installerades. En avgifts- och hyresfri månad för alla boende på grund av pandemin.
År 2021 OVK och rensning av ventilationskanaler har utförts och två fläktmotorer har bytts ut. Pergola framför Knäredsgränd 28 har byggts om.
År 2022 4 Fläktmotorer har bytts ut. Armaturerbyte i källargångar och cykelrum. En hyreslägenhet obildades och renoverades för försäljning 2023. Förberätt och inlämnat bygglov för fasadrenovering. När fasadrenoveringe blir får framtiden utvisa.
År 2023 Ny fjärrvärmecentral. Sålt lägenhet och startat upp ombildning av en hyreslägenhet. Ny bio-avfallsbehållare installerad. Fönsterbyte. Utökade tider i miljöstuga. Informationsmöte gällande höjd avgift. OVK och förvaltningsplan startad. Processer - Vi jobbar med att definiera och dokumentera våra processer för att säkerställa att vi har följer lagar, regelverk och för att minska personberoende i styrelsen.

År 2024
Föreningen har såld en lägenhet (Knäredsgränd 8) 2 rum, 57 kvm för 1 600 000 kr.
Vi har extra amorterat, en på 1500 000 kr och en på 1600 000 kr.
Föreningen har fått 3 tillsynsanmälan från Stadsbyggnadskontoret (SBK) under året. En om redskapsboden och pergolan framför Knäredsgränd 12, en om altanen på Hebergsgränd 3 och en om balkongdörr på Knäredsgränd 4.
Dåvarande ordförande hade anlitat en jurist för att få hjälp med hanteringen av ärenden.
Vi har åtgärdat tillsynsärenden enligt vad SBK krävde, se nedan:
Pergolan: taket är borttagen och varannan bräda är nedmonterade.
Redskapsboden: Den togs bort från platsen.
Altanen i Hebergsgränd 3: altanen monterades ner och balkongräcket återställdes till sitt ursprungliga skick.
Balkongdörren i Knäredsgänd 4: vi förklarade för SBK att dörren hade man gjort under tiden då svenska bostäder ägde husen och därmed var preskriberade och behövde inga ytterligare åtgärder.
Vi avtalade med Apcoa som ny entreprenör för övervakning av området i syfte att dra ner på kostnaderna.
Skador i stam i två bostadsrätter på Knäredesgränd 28 och Knäredsgränd 22. Detta har kostat föreningen 92 651 kr och av den har vi fått 51 520 kr tillbaka från försäkringsbolaget.
Ny ordförande from oktober, Rabar Ali.
Vi har haft en extra stämma under oktober.
Informationsbrev har skickats ut till alla medlemmar under höst/vinter.

År 2025
Lekplatserna besiktigades inför sommarsäsongen.
Besiktning och service av samtliga hissar genomfördes i mars 2025.
Nya postlådor monterades i entréerna i samtliga fyra hus före sommaren.
Utebelysningen vid samtliga bottenvåningslägenheter byttes ut innan sommaren.
En total köksrenovering genomfördes i en hyreslägenhet, inklusive lagning av dörrar och garderober.
Fönsterbesiktning utfördes under november månad.
Skador i köket i en bostadsrättslägenhet åtgärdades under sommaren.
Ordinarie föreningsstämma hölls i maj samt en extra föreningsstämma i oktober.
Gemensam städdag genomfördes i maj.
Socklar i samtliga hus lagades där behov fanns.
Parkeringsplatserna renoverades under våren med nya linjemålningar och nya träplattor.
Radonmätning påbörjades under vintern och pågår till februari/mars 2026.
Föreningen amorterade 500 000 kronor på sina lån i september 2025, finansierat med egna medel.
Ett nytt avtal tecknades med Växthuset med start 1 jan 2026.
Städfirman byttes under våren i syfte att höja kvaliteten på städningen i fastigheterna.
En underhållsplan togs fram under sommaren.
Månadsavgiften höjdes med 10 % från och med oktober.
En anmälan inkom från stadsbyggnadskontoret avseende blockerade loftgångar på Knäredsgränd 12. Styrelsen har besvarat ärendet med skriftligt svar och bilddokumentation. I dagsläget har ingen återkoppling mottagits.

Planerar följande insatser och förändringar under 2026:
Eventuell installation av elbilsladdare på utvalda parkeringsplatser.
Byte av internetleverantör i syfte att sänka föreningens kostnader.
Byte av nuvarande miljöstuga till den röda miljöstugan som är placerad framför Knäredsgränd 12. Denna är större och ger bättre utrymme för både avfall och förvaring av föreningens trädgårdsutrustning. Miljöstugan är placerad på föreningens

Transaktion h1mmekpab4 Signerat av RA, FA, BO, ME, SG, QH, TE.

mark och elförsörjs på föreningens bekostnad.
Uppsägning av tre parkeringsplatser som tidigare hyrts ut till externa personer. Dessa beräknas kunna nyttjas av föreningens medlemmar från och med april 2026.
Moms kommer att tas ut på parkeringsplatser från och med oktober 2026 enligt Skatteverkets riktlinjer.
Genomförande av nödvändiga åtgärder i hyreslägenheter enligt gällande besiktningsprotokoll.

Medlemsinformation
Medlemmar
Antalet registrerade medlemmar i föreningen den 31/12 2025 uppgår till 116 st (120 st förra året)

Överlåtelser av bostadsrätter och upplåtelser av hyresrätter
Under året har 8 lägenhetsöverlåtelser skett (3 förra året).

Föreningslokal
Under februari 2011 iordningsställdes en möteslokal för styrelsen i källaren på Knäredsgränd 28.

Medlemskap i Bostadsrätterna
Föreningen är medlem i Bostadsrätterna, en branschorganisation för bostadsrättsföreningar med egen hemsida för information, www.bostadsratterna.se.

Andelstal, årsavgifter och hyror
Nya andelstal infördes fr o m april 2015 efter beslut på två efter varandra följande föreningsstämmor.

Årsavgifterna
Föreningens hyresrätter har fått en hyreshöjning med 5% från 1 jan 2025. Från 1 jan 2026 blir höjningen 2.5%

Slutord
Vi i styrelsen har under det gångna året verkat för att vi alla ska få en ännu trevligare och mer funktionell boendemiljö. Vi hoppas att ni känner att vi arbetar för oss alla och att man lätt kan få kontakt med oss i styrelsen när man så önskar. Styrelsen tackar alla medlemmar samt övriga berörda för ett gott samarbete under året

Viktiga externa faktorer som påverkat företagets ställning och resultat

Driftskostnader som reparation/underhåll och underhåll av hyreslägenheter har ökat.

Transaktion h1mmekpab4 Signerat av RA, FA, BO, ME, SG, QH, TE.

Ingen ytterligar avgiftshöjning är planerad.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

På längre sikt finns 11 st hyresrätter som kan omvandlas till bostadsrätter som kan inbringa kapital och minska räntekostnad.

Räntan är en stor osäkerhet.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 778 268	7 557 836	6 885 464	6 106 143	6 093 823
Resultat efter finansiella poster	-550 294	-550 081	-377 738	-469 997	-87 184
Soliditet (%)	39	41	39	37	38
Årsavgiften per kvm, bostadsrätter	926	902	804	696	609
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkten i %	82	82	80	79	0
Skuldsättning per kvm	6 843	6 949	7 437	7 450	7 466
Skuldsättning per kvm för bostadsrätter	7 670	7 789	8 336	0	0
Räntekostnad lån per kvm	185	220	216	89	71
Genomsnittränta i %	3	3	3	1	1
Räntekänslighet om räntan stiger med 1%	8	12	10	0	0
Sparande per kvm	177	160	144	0	0
Energikostnad per kvm	280	265	226	214	207
Elkostnad per kvm	22	23	26	35	23
Värmekostnad per kvm	193	188	158	144	151
Vattenkostnad per kvm	65	53	43	35	33

Kommentar till flerårsöversikt

Total yta 7744 kvm
Bostadsrätter 6909 kvm

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning: Huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster: Resultat före bokslutsdispositioner och skatt

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Sparande defineras som (årets resultat+avskrivningar+planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad defineras som (kostnad för el+vatten+värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Transaktion h1mmekpab4 Signerat av RA, FA, BO, ME, SG, QH, TE.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	35 553 122	11 820 128	1 911 000	-9 690 311	-550 081	39 043 858
Omf av förgående års resultat	0	0	0	-550 081	550 081	0
Rättelse av fel	0	0	0	-3 422 548		-3 422 548
Avsättning yttre fond	0	0	273 000	-273 000	0	0
Årets resultat	0	0	0	0	-550 294	-550 294
Belopp vid årets utgång	35 553 122	11 820 128	2 184 000	-13 935 940	-550 294	35 071 016

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-13 935 940
Årets resultat	-550 294
Summa	-14 486 234

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Avsättning till yttrefond	273 000
Balanseras i ny räkning	-14 759 234
Summa	-14 486 234

Transaktion h1mmekpab4 Signerat av RA, FA, BO, ME, SG, QH, TE.

Resultaträkning

Resultaträkning	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseresultat			
Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	7 778 268	7 557 836
Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.		**7 778 268**	**7 557 836**
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-4 391 677	-3 945 533
Övriga externa kostnader		-281 120	-375 878
Personalkostnader	4	-412 099	-258 537
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 926 813	-1 919 213
Summa rörelsens kostnader		**-7 011 709**	**-6 499 161**
Rörelseresultat		**766 559**	**1 058 675**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella poster - med nedskrivningar i respektive post			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 283	67 945
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 334 137	-1 676 701
Summa resultat från finansiella poster		**-1 316 854**	**-1 608 756**
Resultat efter finansiella poster		**-550 294**	**-550 081**
Resultat före skatt		**-550 294**	**-550 081**
Årets resultat		**-550 294**	**-550 081**

Transaktion h1mmekpab4 Signerat av RA, FA, BO, ME, SG, QH, TE.

Balansräkning

Balansräkning Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	87 254 514	92 570 320
Inventarier, verktyg och installationer	7	307 591	184 896
Summa materiella anläggningstillgångar		**87 562 105**	**92 755 216**
Summa anläggningstillgångar		**87 562 105**	**92 755 216**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 428 436	1 416 148
Övriga fordringar		185 712	91 230
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	329 012	278 364
Summa kortfristiga fordringar		**1 943 160**	**1 785 742**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 374 284	847 395
Summa kassa och bank		**1 374 284**	**847 395**
Summa omsättningstillgångar		**3 317 444**	**2 633 137**
SUMMA TILLGÅNGAR		**90 879 549**	**95 388 353**

Transaktion h1mmekpab4 Signerat av RA, FA, BO, ME, SG, QH, TE.

Balansräkning

Balansräkning Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 553 122	35 553 122
Upplåtelseavgifter		11 820 128	11 820 128
Fond för yttre underhåll		2 184 000	1 911 000
Summa bundet eget kapital		**49 557 250**	**49 284 250**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 935 940	-9 690 311
Årets resultat		-550 294	-550 081
Summa fritt eget kapital		**-14 486 234**	**-10 240 392**
Summa eget kapital		**35 071 016**	**39 043 858**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristigt	9	8 190 000	7 700 000
Summa långfristiga skulder		**8 190 000**	**7 700 000**
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån	9	44 700 000	46 090 000
Leverantörsskulder		115 379	108 628
Aktuella skatteskulder		13 367	9 443
Övriga skulder		3 879	3 819
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	2 785 908	2 432 605
Summa kortfristiga skulder		**47 618 533**	**48 644 495**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**90 879 549**	**95 388 353**

Transaktion h1mmekpab4 Signerat av RA, FA, BO, ME, SG, QH, TE.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Ingångsvärde löpande verksamheten			
Rörelseresultat		766 559	1 058 675
Avskrivningar		1 926 813	1 919 213
Erhållen ränta		17 283	67 945
Erlagd ränta		-1 434 137	-1 676 701
Betald inkomstskatt		181 425	-195 187
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**1 457 943**	**1 173 945**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar			
Förändring av kundfordringar		-12 288	-122 843
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		-145 130	345 936
Ökning/minskning av rörelsefordringar		**-157 418**	**223 093**
Förändring rörelseskulder			
Förändring av leverantörsskulder		6 751	34 281
Förändring av övriga kortfristiga skulder		-36 637	47 925
Ökning/minskning av rörelseskulder		**-29 886**	**82 206**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 270 639**	**1 479 244**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar			
Förvärv av övriga materiella anläggningstillgångar		156 250	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		**156 250**	
Avyttring av materiella anläggningstillgångar			
Försäljning av lägenhet			1 561 260
Avyttring av materiella anläggningstillgångar			**1 561 260**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**156 250**	**1 561 260**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		-900 000	-3 800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-900 000**	**-3 800 000**
Årets kassaflöde		**526 889**	**-759 496**
Likvida medel vid årets början		847 395	1 606 891
Likvida medel vid årets slut		**1 374 284**	**847 395**

Transaktion h1mmekpab4 Signerat av RA, FA, BO, ME, SG, QH, TE.

Noter

Not 1 – Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisning av intäkter
Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering har skett.
Fastighetsavgift
För inkomståret 2025 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 670 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0.3% av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.
Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

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

Föreningens fond förför yttre underhåll
Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt enligt plan över den beräknadede nyttjandeperioden.
Byggnaden har delats upp på komponenterna stomme och grund, ombyggnad av trapphus, ventilation och stambyte, säkerhetsdörrar, markanläggningar, hissar, portpassersystem och undercentral.
Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Avskrivning

Avskrivningsprinciper

Typ av tillgång	Procent	År
Anläggningstillgångar		
Stomme	1%	100 År
Fastighetsförbättringar	2-10%	10-50 År
Markanläggningar	10%	10 År
Maskiner och inventarier	10-20%	5-10 År

Not 2 – Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättningens fördelning på verksamhetsgrenar

Verksamhet	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter bostäder	6 400 566	6 228 931
Hyresintäkter bostäder	1 041 221	991 639
Hyresintäkter förråd	54 918	56 516
Hyresintäkter P-platser	174 000	174 000
Intäkter bredband	106 920	106 540
Övriga	643	209

Transaktion h1mmekpab4 Signerat av RA, FA, BO, ME, SG, QH, TE.

Not 3 – Driftskostnader

Driftskostnader	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsskötsel	831 436	432 753
Aptus	24 025	18 339
Städning	54 280	50 496
Ventilation	10 330	0
Hiss	71 366	40 267
Fastighetsel	173 647	180 196
Uppvärmning	1 493 419	1 458 455
Vatten och avlopp	501 383	413 438
Sophämtning	101 247	210 625
Fastighetsförsäkring	117 491	105 275
Tomträttsavgälld	545 000	545 000
Fastighetsskatt	160 404	156 480
Kabel-TV och bredband	161 325	212 890
Kameraövervakning	4 950	4 950
Trädgård och snöröjning	83 929	98 245
Övrigt	57 444	18 125

Not 4 – Personal

Löner och andra ersättningar

	2025-12-31	2024-12-31
Arvoden förtroendevalda. Inkl Justeringpost på 81 875 kr	286 740	181 250
Löner	24 330	23 920
Sociala avgifter. Inkl justeringspost på 45 000 kr	101 029	53 367
Summa	**412 099**	**258 537**

I arvoden och sociala avgifter ingår en "upphöjningpost" så att balansvärden ska hamna på rätt niva.

Not 5 – Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader		
Räntekostnader fastighetslån	1 434 043	1 676 657
Räntekostnader övrigt	94	44
Summa	**1 434 137**	**1 676 701**

Transaktion h1mmekpab4 Signerat av RA, FA, BO, ME, SG, QH, TE.

Not 6 – Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	113 339 063	113 339 063
Utgående anskaffningsvärden	**113 339 063**	**113 339 063**
Ingående avskrivningar	-20 768 743	-18 875 485
Förändringar av avskrivningar		
Korrigering av avskrivning pga K3 regeler	-3 422 548	
Årets avskrivningar	-1 893 258	-1 893 258
Utgående avskrivningar	**-26 084 549**	**-20 768 743**
Ingående nedskrivningar	0	0
Utgående nedskrivningar	**0**	**0**
Redovisat värde	**87 254 514**	**92 570 320**

Kommentar till specifikation av byggnader och mark

Taxeringsvärde
Byggnader 81 000 000 kr
Mark 48 000 000

Not 7 – Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	628 398	628 398
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp, postlådor	156 250	
Utgående anskaffningsvärden	**784 648**	**628 398**
Ingående avskrivningar	-443 502	-417 547
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-33 555	-25 955
Utgående avskrivningar	**-477 057**	**-443 502**
Ingående nedskrivningar	0	0
Utgående nedskrivningar	**0**	**0**
Redovisat värde	**307 591**	**184 896**

Transaktion h1mmekpab4 Signerat av RA, FA, BO, ME, SG, QH, TE.

Not 8 – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Typ av interimspost	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda tomträttsavgälder	136 250	136 250
Förutbetald fastighetsförsäkring	112 114	107 299
Förutbetalda kabel-tv och bredband	42 123	17 388
Övriga förutbetald kostnader	38 525	17 428
Summa	**329 012**	**278 365**

Not 9 – Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster

Typ av tillgång, avsättning eller skuld	Typ av balanspost	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetslån Nordea, 3975 85 46368	2027-06-16. 2,69%	8 190 000	8 190 000
Fastighetslån Nordea, 3975 85 71281	2026-09-18, 2,46%	9 000 000	9 500 000
Fastighetslån Nordea, 3975 85 55634	2026-07-13. 2,248%	8 550 000	8 550 000
Fastighetslån Nordea, 3975 85 02794	2026-12-16. 2,92%	7 300 000	7 700 000
Fastighetslån Nordea, 3975 85 46341	2026-06-17. 2,53%	19 850 000	19 850 000

Kommentar till specifikation av tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster

Amortering är gjord med 900 000 kr under 2025
Summa lån
2023-12-31 57 590 000 kr
2024-12-31 53 815 000 kr
2025-12-31 52 890 000 kr

Not 10 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Typ av interimspost	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader avseende fastighetslån	50 753	19 568
Förutbetalda intäkter	2 073 413	1 907 683
Upplupen fjärrvärmekostnad	201 045	194 150
Upplupen fastighetsel	15 205	17 313
Beräknat arvode revision	35 000	22 500
Upplupen fastighetsskötsel	14 041	14 041
Upplupen kostnad vatten	123 042	105 536
Upplupna styrelsearvoden	205 800	100 275
Övriga upplupna kostnader	67 609	51 539
Summa	**2 785 908**	**2 432 605**

Transaktion h1mmekpab4 Signerat av RA, FA, BO, ME, SG, QH, TE.

Not 11 – Ställda säkerheter

Summa ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Uttagna pantbrev	**62 640 000**	**62 640 000**

Transaktion h1mmekpab4 Signerat av RA, FA, BO, ME, SG, QH, TE.

Underskrifter av årsredovisning

Årsredovisningens slutliga innehåll fastställdes den 2026-02-24.

Denna har godkänts för utfärdande av styrelsen enligt den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Stockholm

Rabar Ali
Styrelseledamot

Ferdous Alam
Styrelseledamot

Bojan Opacic
Styrelseledamot

Masha Eshghinejad
Styrelseordförande

Sandra Graveleij
Styrelseledamot

Qusai Hanna
Styrelseledamot

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

Thérese Ek
Auktoriserad revisor

Transaktion h1mmekpab4 Signerat av RA, FA, BO, ME, SG, QH, TE.

Verifikat

Signerande parter

Rabar Ali

Undertecknare
rabar84@hotmail.com

Undertecknad med BankID av RABAR ALI - 19840226****
Signerade 2026-02-24 7:39:08 CET
IP 88.131.92.3
Edge, Windows

Ferdous Alam

Undertecknare
ferdousalam58@hotmail.com

Undertecknad med BankID av FERDOUS ALAM - 19580725****
Signerade 2026-02-25 18:15:52 CET
IP 37.247.4.225
Chrome, iOS, iPhone

Bojan Opacic

Undertecknare
opacic80@hotmail.com

Undertecknad med BankID av BOJAN OPACIC - 19800114****
Signerade 2026-02-26 12:08:42 CET
IP 80.216.122.33
Mobile Safari, iOS, iPhone

Masha Eshghinejad

Undertecknare
eshghinejad.mahsa@gmail.com

Undertecknad med BankID av MAHSA ESHGHINEJAD - 19860915****
Signerade 2026-03-03 15:28:48 CET
IP 62.20.120.242
Edge, Windows

Sandra Graveleij

Undertecknare
sandra.graveleij@gmail.com

Undertecknad med BankID av SANDRA GRAVELEIJ - 19880618**
Signerade 2026-02-26 6:59:37 CET
IP 90.229.222.47
Mobile Safari, iOS, iPhone

Qusai Hanna

Undertecknare
qusaihanna777@icloud.com

Undertecknad med BankID av QUSAI HANNA - 19690822**
Signerade 2026-02-24 17:42:12 CET
IP 94.234.76.181
Mobile Safari, iOS, iPhone

Thérese Ek

Undertecknare
therese.ek@finnhammars.se

Undertecknad med BankID av THÉRESE CARINA EK - 19881117**
Signerade 2026-03-06 8:28:40 CET
IP 83.251.93.117
Chrome, Windows

Det här dokumentet har verifierats av Cling. Dokumentet är förslutet med dess elektroniska signaturer. Äktheten av dokumentet går att bevisa matematiskt av en oberoende part och av Cling. För er bekvämlighet så kan du även säkerställa dokumentets äkthet på: https://app.cling.se/verify

Händelser

2026-02-24 CET 07:30:34 CET	Dokument skickades till Rabar Ali, .
2026-02-24 CET 07:30:34 CET	Dokument skickades till Bojan Opacic, .
2026-02-24 CET 07:30:34 CET	Dokument skickades till Ferdous Alam, .
2026-02-24 CET 07:30:34 CET	Dokument skickades till Masha Eshghinejad, .
2026-02-24 CET 07:30:34 CET	Dokument skickades till Qusai Hanna, .

2026-02-24 CET
07:30:34 CET
Dokument skickades till Sandra Graveleij, .

2026-02-24 CET
07:30:34 CET
Dokument skickades till Thérese Ek, .

2026-02-24 CET
07:31:25 CET
Thérese Ek har visat dokumentet 1 gång.

2026-02-24 CET
07:32:48 CET
Rabar Ali har visat dokumentet 1 gång.

2026-02-24 CET
07:39:08 CET
Dokumentet undertecknades av Rabar Ali.

2026-02-24 CET
10:29:48 CET
Ferdous Alam har visat dokumentet 1 gång.

2026-02-24 CET
13:15:45 CET
Qusai Hanna har visat dokumentet 2 gånger.

2026-02-24 CET
17:42:12 CET
Dokumentet undertecknades av Qusai Hanna.

2026-02-24 CET
17:42:34 CET
Qusai Hanna har visat dokumentet 2 gånger.

2026-02-25 CET
18:03:34 CET
Ferdous Alam har visat dokumentet 2 gånger.

2026-02-25 CET
18:15:52 CET
Dokumentet undertecknades av Ferdous Alam.

2026-02-26 CET
06:42:40 CET
Sandra Graveleij har visat dokumentet 2 gånger.

2026-02-26 CET
06:59:37 CET
Dokumentet undertecknades av Sandra Graveleij.

2026-02-26 CET
07:45:01 CET
Dokument skickades till Bojan Opacic, .

2026-02-26 CET
07:45:01 CET
Dokument skickades till Masha Eshghinejad, .

2026-02-26 CET
11:38:29 CET
Sandra Graveleij har visat dokumentet 1 gång.

2026-02-26 CET
12:08:27 CET
Bojan Opacic har visat dokumentet 1 gång.

2026-02-26 CET
12:08:42 CET
Dokumentet undertecknades av Bojan Opacic.

2026-02-26 CET
12:08:55 CET
Bojan Opacic har visat dokumentet 1 gång.

2026-02-26 CET
18:24:48 CET
Sandra Graveleij har visat dokumentet 1 gång.

2026-02-27 CET
19:44:31 CET
Ferdous Alam har visat dokumentet 1 gång.

2026-03-03 CET
07:45:01 CET
Dokument skickades till Masha Eshghinejad, .

2026-03-03 CET
07:45:01 CET
Dokument skickades till Thérese Ek, .

2026-03-03 CET
15:27:48 CET
Masha Eshghinejad har visat dokumentet 1 gång.

2026-03-03 CET
15:28:48 CET
Dokumentet undertecknades av Masha Eshghinejad.

2026-03-03 CET
15:29:27 CET
Masha Eshghinejad har visat dokumentet 1 gång.

2026-03-04 CET
09:12:12 CET
Thérese Ek har visat dokumentet 2 gånger.

2026-03-06 CET
08:28:40 CET
Dokumentet undertecknades av Thérese Ek.