sbc

# 2025
Årsredovisning

Brf Stallmästaren nr 16

BJfOyD92-g-SyQdkw5hZg

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Stallmästaren nr 16

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. 3
Flerårsöversikt ..... s. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

**Resultaträkning** ..... **s. 6**

**Balansräkning** ..... **s. 7**

**Kassaflödesanalys** ..... **s. 9**

**Noter** ..... **s. 10**

**Underskrifter** ..... **s. 17**

BJfOyD92-g-SyQdkw5hZg

# 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 kommit 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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-09-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1981-04-13 och nuvarande stadgar registrerades 2020-07-23 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|---|---|---|
| STALLMÄSTAREN 16 | 1980 | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1904-1905 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1965.

Föreningen har 13 bostadsrätter om totalt 1 398 kvm och 2 lokaler om 54 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 486 kvm.

### Styrelsens sammansättning

| | |
|---|---|
| Dan Allan Segenmark | Ordförande |
| Ylva Klingvall | Styrelseledamot |
| Nicholas Wallenberg | Styrelseledamot |
| Susanne Ekblom | Styrelseledamot |

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### Revisorer

| | | |
|---|---|---|
| Per-Erik Mattias Grinde | Auktoriserad revisor | Hellström & Hjelm Revision AB |

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08.

Extra föreningsstämma hölls 2026-02-19. Information om rörspoling och processen kring detta.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2038. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

### Utförda historiska underhåll

**2020** • OVK genomförd och godkänd

**2022** • Ny porttelefon installerades

**2023** • Fasad, balkong och fönsterrenovering mot gatan genomfördes

### Planerade underhåll

**2026** • Spolning av vattenledningar

### Avtal med leverantörer

| | |
|---|---|
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Lägenhetsförteckning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Teknisk förvaltning | Björkenäs Fastighetsservice AB |

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Under 2025 har styrelsen arbetat med att ta fram en långsiktig underhållsplan för föreningens fastighet. Syftet med planen är att skapa en tydlig struktur för kommande underhållsåtgärder samt säkerställa en god framförhållning i planering och ekonomi. Arbetet har inneburit en genomgång av fastighetens skick och identifiering av framtida behov av underhåll och investeringar.

Som en del av det löpande underhållet har under året en ny entrématta installerats i fastighetens entré. Åtgärden syftar till att förbättra både funktion och trivsel i entrémiljön samt bidra till minskat slitage och smuts i fastighetens gemensamma utrymmen.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 20 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 1 587 362 | 1 306 438 | 1 102 731 | 1 013 952 |
| Resultat efter fin. poster | -222 783 | -337 471 | -312 753 | -148 316 |
| Soliditet (%) | 3 | 5 | 7 | 15 |
| Yttre fond | 1 533 694 | 1 204 694 | 875 694 | 546 694 |
| Taxeringsvärde | 83 679 000 | 86 620 000 | 86 620 000 | 86 620 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 948 | 738 | 645 | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 78,0 | 79,3 | 82,3 | - |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 9 007 | 8 958 | 8 966 | 4 768 |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr | 8 473 | 8 482 | 8 490 | 4 595 |
| Sparande / kvm totalyta, kr | 198 | 93 | -39 | 71 |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr | 27 | 25 | 23 | 26 |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr | 213 | 214 | 204 | 183 |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr | 28 | 26 | 21 | 17 |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr | 268 | 265 | 248 | 225 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 2,46 | 3,28 | 2,69 | - |
| Räntekänslighet (%) | 9,50 | 12,13 | 13,90 | - |

**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.

BJfOyD92-g-SyQdkw5hZg

## Upplysning vid förlust

Under 2025 har föreningens kostnader ökat. Avgiftshöjningen har bidragit till att stärka intäktssidan. Kostnadsökningen härrör sig blanda annat till engångskostnader så som entrén, hissrenovering, fasadrenovering, vindsisolering av rör, fönsterrenovering med mera.

Ränteläget har varit fortsatt gynnsamt under året, vilket har haft en positiv effekt på resultatet. Föreningen följer utvecklingen noggrant och arbetar löpande med åtgärder för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi. Avskrivningarna har ökat något och dessa medför ett negativt resultat.

## Förändringar i eget kapital

| | 2024-12-31 | Disponering av föregående års resultat | Disponering av övriga poster | 2025-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Insatser | 5 033 162 | - | - | 5 033 162 |
| Fond, yttre underhåll | 1 204 694 | - | 329 000 | 1 533 694 |
| Balanserat resultat | -5 278 810 | -337 471 | -329 000 | -5 945 281 |
| Årets resultat | -337 471 | 337 471 | -222 783 | -222 783 |
| **Eget kapital** | **621 575** | **0** | **-222 783** | **398 792** |

## Resultatdisposition

| | |
|---|---|
| Till föreningsstämmans förfogande står följande medel: | |
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -5 616 280 |
| Årets resultat | -222 783 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -329 000 |
| **Totalt** | **-6 168 064** |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande: | |
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 139 253 |
| **Balanseras i ny räkning** | **-6 028 810** |

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 | 1 587 363 | 1 306 438 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 110 630 | 3 557 |
| **Summa rörelseintäkter** | | **1 697 993** | **1 309 995** |
| | | | |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 129 194 | -761 540 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -77 839 | -83 676 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -406 968 | -393 631 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **-1 614 001** | **-1 238 847** |
| | | | |
| **RÖRELSERESULTAT** | | **83 992** | **71 148** |
| | | | |
| **Finansiella poster** | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 3 014 | 4 367 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -309 789 | -412 986 |
| **Summa finansiella poster** | | **-306 775** | **-408 619** |
| | | | |
| **RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER** | | **-222 783** | **-337 471** |
| | | | |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **-222 783** | **-337 471** |

# Balansräkning

| Tillgångar | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Byggnad och mark | 11, 18 | 12 697 182 | 13 104 150 |
| Maskiner och inventarier | 12 | 0 | 0 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **12 697 182** | **13 104 150** |
| **SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | **12 697 182** | **13 104 150** |
| **OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 41 977 | 9 800 |
| Övriga fordringar | 14 | 669 828 | 365 745 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 52 207 | 52 647 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **764 012** | **428 192** |
| **Kassa och bank** | | | |
| Kassa och bank | | 106 946 | 105 079 |
| **Summa kassa och bank** | | **106 946** | **105 079** |
| **SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** | | **870 958** | **533 271** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **13 568 140** | **13 637 421** |

# Balansräkning

| Eget kapital och skulder | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL** | | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Medlemsinsatser | | 5 033 162 | 5 033 162 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 533 694 | 1 204 694 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **6 566 856** | **6 237 856** |
| **Ansamlad förlust** | | | |
| Balanserat resultat | | -5 945 281 | -5 278 810 |
| Årets resultat | | -222 783 | -337 471 |
| **Summa ansamlad förlust** | | **-6 168 064** | **-5 616 281** |
| **SUMMA EGET KAPITAL** | | **398 792** | **621 575** |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16, 18 | 5 324 694 | 3 191 880 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **5 324 694** | **3 191 880** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16, 18 | 7 266 787 | 9 411 733 |
| Leverantörsskulder | | 68 470 | 57 200 |
| Skatteskulder | | 13 717 | 4 708 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 495 680 | 350 325 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **7 844 654** | **9 823 966** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **13 568 140** | **13 637 421** |

# Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | |
| **Rörelseresultat** | **83 992** | **71 148** |
| **Justering av poster som inte ingår i kassaflödet** | | |
| Årets avskrivningar | 406 968 | 393 631 |
| | **490 960** | **464 779** |
| Erhållen ränta | 3 014 | 4 367 |
| Erlagd ränta | -316 648 | -424 140 |
| **Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | **177 326** | **45 006** |
| **Förändring i rörelsekapital** | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -138 239 | -25 135 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 172 493 | -585 149 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **211 580** | **-565 278** |
| **Investeringsverksamheten** | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | 0 | -98 084 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **0** | **-98 084** |
| **Finansieringsverksamheten** | | |
| Amortering av lån | -12 132 | -12 132 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamhet** | **-12 132** | **-12 132** |
| **ÅRETS KASSAFLÖDE** | **199 448** | **-675 494** |
| **LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN** | **462 705** | **1 138 199** |
| **LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT** | **662 153** | **462 705** |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

BJfOyD92-g-SyQdkw5hZg

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Stallmästaren nr 16 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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 | 2,50 - 5,00 % |
| El | 10,00 % |
| Hissar | 3,33 % |
| Yttertak | 2,50 % |
| Stomme och grund | 1,25 - 4,33 % |
| Fönster | 4,00 % |
| Fasader | 2,86 % |
| Fastighetsförbättringar | 2,50 % |

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

### 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. Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Årsavgifter bostäder | 1 309 712 | 1 026 838 |
| Årsavgifter garage | 15 556 | 12 195 |
| Hyresintäkter lokaler | 266 556 | 262 428 |
| Hyres- och avgiftsrabatt | -8 003 | 0 |
| Dröjsmålsränta | 258 | 0 |
| Pantsättningsavgift | 588 | 1 719 |
| Överlåtelseavgift | 1 470 | 2 866 |
| Administrativ avgift | 1 225 | 392 |
| Öres- och kronutjämning | 1 | 0 |
| **Summa** | **1 587 363** | **1 306 438** |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Övriga intäkter | 4 230 | 3 557 |
| **Summa** | **4 230** | **3 557** |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Fastighetsskötsel enl avtal | 29 251 | 24 750 |
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 0 | 563 |
| Fastighetsskötsel gård enl avtal | 5 313 | 0 |
| Städning enligt avtal | 23 376 | 20 313 |
| Sotning | 0 | 8 513 |
| Besiktningar | 6 475 | 4 230 |
| Hissbesiktning | 2 404 | 2 326 |
| Sophantering | 0 | 5 614 |
| Snöröjning/sandning | 7 139 | 2 219 |
| Serviceavtal | 0 | 10 470 |
| Serviceavtal, hissar | 4 660 | 0 |
| Förbrukningsmaterial | 7 318 | 638 |
| **Summa** | **85 936** | **79 636** |

## NOT 5, REPARATIONER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Trapphus/port/entr | 27 347 | 4 106 |
| Vind | 29 681 | 0 |
| Dörrar och lås/porttele | 16 200 | 12 650 |
| VVS | 33 785 | 0 |
| Ventilation | 3 266 | 0 |
| Elinstallationer | 48 161 | 0 |
| Tele/TV/bredband/porttelefon | 200 | 0 |
| Hissar | 44 945 | 10 081 |
| Tak | 7 600 | 11 244 |
| Fasader | 60 375 | 0 |
| Vattenskada | 77 257 | 81 900 |
| **Summa** | **348 817** | **119 981** |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Entr/trapphus | 67 253 | 0 |
| Fönster | 72 000 | 0 |
| **Summa** | **139 253** | **0** |

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| El | 39 787 | 36 509 |
| Uppvärmning | 316 716 | 318 680 |
| Vatten | 42 322 | 38 456 |
| Sophämtning/renhållning | 27 000 | 22 500 |
| **Summa** | **425 825** | **416 145** |

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Fastighetsförsäkringar | 49 767 | 45 217 |
| Självrisk | 0 | 31 400 |
| Bredband | 21 040 | 21 360 |
| Fastighetsskatt | 59 202 | 49 390 |
| Korr. fastighetsskatt | -646 | -1 589 |
| **Summa** | **129 363** | **145 778** |

BJfOyD92-g-SyQdkw5hZg

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Kreditupplysning | 700 | 1 107 |
| Tele- och datakommunikation | 1 892 | 1 444 |
| Revisionsarvoden extern revisor | 22 375 | 20 125 |
| Styrelseomkostnader | 0 | 800 |
| Föreningskostnader | 3 668 | 4 088 |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 38 822 | 37 249 |
| Överlåtelsekostnad | 2 058 | 4 012 |
| Pantsättningskostnad | 882 | 2 580 |
| Administration | 7 442 | 5 396 |
| Konsultkostnader | 0 | 6 875 |
| **Summa** | **77 839** | **83 676** |

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Räntekostnader fastighetslån | 309 777 | 412 986 |
| Övriga räntekostnader | 12 | 0 |
| **Summa** | **309 789** | **412 986** |

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| **Ackumulerat anskaffningsvärde** | | |
| Ingående | 17 447 984 | 11 338 154 |
| Årets inköp | 0 | 6 109 830 |
| **Utgående ackumulerat anskaffningsvärde** | **17 447 984** | **17 447 984** |
| | | |
| **Ackumulerad avskrivning** | | |
| Ingående | -4 343 834 | -3 950 203 |
| Årets avskrivning | -406 968 | -393 631 |
| **Utgående ackumulerad avskrivning** | **-4 750 802** | **-4 343 834** |
| | | |
| **UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN** | **12 697 182** | **13 104 150** |
| | | |
| **Taxeringsvärde** | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 26 974 000 | 24 040 000 |
| Taxeringsvärde mark | 56 705 000 | 62 580 000 |
| **Summa** | **83 679 000** | **86 620 000** |

## NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| **Ackumulerat anskaffningsvärde** | | |
| Ingående | 18 155 | 18 155 |
| **Utgående ackumulerat anskaffningsvärde** | **18 155** | **18 155** |
| | | |
| **Ackumulerad avskrivning** | | |
| Ingående | -18 155 | -18 155 |
| **Utgående ackumulerad avskrivning** | **-18 155** | **-18 155** |
| | | |
| **UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN** | **0** | **0** |

## NOT 13, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående balans | 0 | 6 011 746 |
| Årets investeringar | 0 | 0 |
| Färdigställt under året | 0 | -6 011 746 |
| **Summa pågående arbeten** | **0** | **0** |

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Skattekonto | 8 221 | 8 119 |
| Transaktionskonto | 237 823 | 272 890 |
| Borgo räntekonto | 317 384 | 84 736 |
| **Summa** | **563 428** | **365 745** |

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Förutbetalda kostnader | 6 246 | 6 632 |
| Förutbet fast skötsel | 0 | 2 250 |
| Förutbet försäkr premier | 39 001 | 36 765 |
| Förutbet bredband | 6 960 | 7 000 |
| **Summa** | **52 207** | **52 647** |

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Villkors-ändringsdag | Räntesats 2025-12-31 | Skuld 2025-12-31 | Skuld 2024-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Handelsbanken | 2027-12-01 | 4,20 % | 276 000 | 279 000 |
| Handelsbanken | 2030-09-30 | 2,98 % | 500 000 | 500 000 |
| Handelsbanken | 2026-09-30 | 2,45 % | 600 000 | 600 000 |
| Handelsbanken | 2028-09-30 | 2,70 % | 350 000 | 350 000 |
| Handelsbanken | 2028-09-30 | 2,70 % | 300 700 | 300 700 |
| Handelsbanken | 2026-09-30 | 2,45 % | 250 000 | 250 000 |
| Handelsbanken | 2030-09-30 | 2,98 % | 304 426 | 307 858 |
| Handelsbanken | 2027-01-30 | 2,67 % | 2 800 000 | 2 800 000 |
| Handelsbanken | 2026-09-30 | 2,34 % | 315 880 | 315 880 |
| Handelsbanken | 2030-09-30 | 2,98 % | 300 000 | 300 000 |
| Handelsbanken | 2028-09-30 | 2,70 % | 500 000 | 500 000 |
| Handelsbanken | 2026-03-30 | 1,20 % | 1 100 000 | 1 100 000 |
| Handelsbanken | 2026-06-30 | 1,20 % | 1 500 000 | 1 500 000 |
| Handelsbanken | 2026-01-30 | 2,65 % | 3 000 000 | 3 000 000 |
| Handelsbanken | 2026-09-30 | 2,45 % | 494 475 | |
| Handelsbanken | 2025-09-30 | 2,79 % | | 500 175 |
| **Summa** | | | **12 591 481** | **12 603 613** |
| Varav kortfristig del | | | 7 266 787 | 9 411 733 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 530 821 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Upplupna kostnader | 130 069 | 177 |
| Uppl kostn el | 3 684 | 3 150 |
| Uppl kostnad Värme | 43 785 | 42 369 |
| Uppl kostn räntor | 34 790 | 41 649 |
| Uppl kostn vatten | 7 071 | 6 414 |
| Förutbet hyror/avgifter | 276 281 | 256 566 |
| **Summa** | **495 680** | **350 325** |

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckning | 12 615 745 | 12 615 745 |

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

En försäkringsersättning på 106 400kr har utbetalats under februari 2026 som periodiserats in på verksamhetsåret.

# Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-13.

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

Stockholm

Ylva Klingvall
Styrelseledamot

Nicholas Wallenberg
Styrelseledamot

Susanne Ekblom
Styrelseledamot

Dan Allan Segenmark
Ordförande

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

Hellström & Hjelm Revision AB
Per-Erik Mattias Grinde
Auktoriserad revisor

BJfOyD92-g-SyQdkw5hZg