



Välkommen till årsredovisningen för Brf Eken 21

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 1949-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-12-23 och nuvarande stadgar registrerades 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
STENINGEN 3	1950	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1948 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1948.

Föreningen har 37 bostadsrätter om totalt 2 156 kvm och 2 lokaler om 187 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 465 kvm.

Styrelsens sammansättning

Susanna Wahlberg	Ordförande
Anders Eed-Jonsson	Styrelseledamot
Anders Peter Falk	Styrelseledamot
Anna Norrman	Styrelseledamot
Anna-Lena Grahn	Styrelseledamot
Ernst Thomas Backlund	Styrelseledamot
Pontus von Bahr	Styrelseledamot

Valberedning

Susanne Strangert

Martin Ewald

Firmateckning

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

Revisorer

Leif Antero Kananen Internrevisor
Martin Wiorek Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Extra föreningsstämma hölls 2025-03-19. Inför renovering av tak, balkonger och fönster då åtgärderna eventuellt skulle kräva bygglov.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-05. Beslut om att omvandla kommersiell lokal till bostadsrättslägenhet. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

1992	●	Omputsning av fasad Nya balkonger
1996	●	Elstambyte
2001	●	Omläggning av tak Rörstambyte
2003	●	Nyinstallation hiss - Ny hissmaskin
2008	●	Markarbeten
2013	●	Fönsterrenovering
2014	●	Byte av tvättmaskin och torktumlare Fibernet installerat
2014-2015	●	Dränering & isolering av grund
2015	●	Renovering Piskbalkong
2016	●	Byte av golvbrunnar i garage och övre källare Nytt sophusfundament Målning av trapphus Ny Tvättmaskin Målning av P-rutor

- 2017** ● Ytskiktsrenovering av entrédörren
- 2018** ● Byte av utebelysning
Isolering av varmvattenrör i källaren
- 2019** ● Backventiler monterades på utgående avloppsledningar
- 2020** ● Uppgradering av undercentral - För att effektivisera energiförbrukningen (värme och varmvatten).
- 2021** ● Energideklaration
OVK och ventilationsarbeten
- 2022** ● Stamspolning
Delrenovering fasad
Belysningen i entrén uppgraderad - Nya armaturer och sensorer
- 2023** ● Belysningen i trapphuset bytes ut till LED-belysning med närvarosensorer vilket reducerar energiförbrukningen väsentligt.
Digitalt bokningssystem till tvättstugan installerat
Fönstret till vänster om yttre källardörren byttes
Golvet vid ingången till skyddsrummet renoverades
- 2025** ● Renovering av tak, balkonger och fönster
Radonmätning med goda resultat
Byte av takfläkt (frånluft)
Backventil till kommersiell lokal installerad
Ny pump i västra pumpgropen

Avtal med leverantörer

Bredband/fiber	Ownit
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges bostadsrätts Centrum AB
Elkraft	E-on
Elnät	Ellevio AB
Fastighetsservice/jouravtal	ADB Fastighetsservice
Fastighetsstädning	Åkerlunds Fastighetsservice AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hissbesiktning	Hissbesiktningar i Sverige
Hissunderhåll	Kone Hissar AB
Kabel TV	Telenor
Snöröjning	ABC Fasadvård
Sophämtning	Sortera Recycling AB
Trädgårdsskötsel	ADB Fastighetsservice
Vatten & avlopp	Stockholm Vatten

Övrig verksamhetsinformation

Under året har extra föreningsstämma beslutat att den kommersiella lokal som historiskt varit problematisk att hyra ut ska omvandlas till bostadsrättslägenhet. Beslutet avser entréplanet. Källarplanet behålls av föreningen som möteslokal.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 8%.

Förändringar i avtal

Samtliga avtal med entreprenörer har setts över och nya upphandlingar har genomförts avseende teknisk förvaltning, underhållsplan, ekonomisk förvaltning, trappstädning, vinterunderhåll och trädgårdsskötsel.

Övriga uppgifter

Vattenskador i källare och kommersiell lokal åtgärdades.

Omvandling av den ena kommersiella lokalen till att bli en bostadsrättslägenhet påbörjades. Entreprenör för arbetet valdes efter upphandling.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 52 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 51 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 405 686	2 299 857	2 117 964	1 943 647
Resultat efter fin. poster	-520 854	-187 772	948 536	-8 421
Soliditet (%)	8	19	20	11
Yttre fond	1 693 512	1 668 628	1 602 502	1 742 656
Taxeringsvärde	69 427 000	70 167 000	70 167 000	70 167 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	956	893	767	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,7	83,7	63,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 613	3 011	3 280	3 447
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 909	2 634	2 869	3 015
Sparande / kvm totalyta, kr	-123	75	525	221
Elkostnad / kvm totalyta, kr	24	23	25	37
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	186	208	169	163
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	17	59	41	33
Energikostnad / kvm totalyta, kr	228	290	235	232
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,99	4,67	1,80	0,78
Räntekänslighet (%)	5,87	3,37	4,28	-

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 har under året haft engångskostnader utöver budgeterat som beror på:

- Vattenskada i den ena kommersiella lokalen med kostnader som inte täcks av försäkringsbolaget
- Förlorade hyresintäkter dels beroende på att hyresgästen inte kunnat vara i lokalen p.g.a. vattenskadan och dels beroende på dennes hyresskuld till föreningen
- Kostnader för juridiska åtgärder i samband med avhysning av hyresgästen

Föreningen har en långsiktig plan som tar sin utgångspunkt i underhållsplanen och som siktar på att höja avgifterna över tid framåt för att möta ökade kostnader samt uppnå positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	200 000	-	-	200 000
Fond, yttre underhåll	1 668 628	-183 397	208 281	1 693 512
Balanserat resultat	26 475	-4 375	-208 281	-186 181
Årets resultat	-187 772	187 772	-520 854	-520 854
Eget kapital	1 707 331	0	-520 854	1 186 477

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	22 100
Årets resultat	-520 854
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-208 281
Totalt	-707 035

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	27 330
Balanseras i ny räkning	-679 705

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	2 405 686	2 299 857
Övriga rörelseintäkter	3	316 282	0
Summa rörelseintäkter		2 721 968	2 299 857
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 850 193	-1 607 154
Övriga externa kostnader	9	-781 652	-341 246
Personalkostnader	10	-148 064	-54 605
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-190 355	-188 520
Summa rörelsekostnader		-2 970 264	-2 191 525
RÖRELSERESULTAT		-248 296	108 332
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 986	20 327
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-278 544	-316 431
Summa finansiella poster		-272 558	-296 104
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-520 854	-187 772
ÅRETS RESULTAT		-520 854	-187 772

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	13 011 263	7 609 530
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 011 263	7 609 530
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 011 263	7 609 530
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 637	8 600
Övriga fordringar	14	1 014 948	1 138 217
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	27 575	21 138
Summa kortfristiga fordringar		1 047 160	1 167 955
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 047 160	1 167 955
SUMMA TILLGÅNGAR		14 058 422	8 777 484

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		200 000	200 000
Fond för yttre underhåll		1 693 512	1 668 628
Summa bundet eget kapital		1 893 512	1 868 628
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-186 181	26 475
Årets resultat		-520 854	-187 772
Summa ansamlad förlust		-707 035	-161 297
SUMMA EGET KAPITAL		1 186 477	1 707 331
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	12 101 646	6 491 646
Leverantörsskulder		258 150	143 673
Skatteskulder		6 933	5 937
Övriga kortfristiga skulder		54 495	54 495
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	450 721	374 402
Summa kortfristiga skulder		12 871 945	7 070 153
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 058 422	8 777 484

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-248 296	108 332
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	190 355	188 520
	-57 941	296 852
Erhållen ränta	5 986	20 327
Erlagd ränta	-283 860	-302 560
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-335 815	14 619
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	184	-1 388
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	197 108	142 445
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-138 523	155 676
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-5 592 088	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 592 088	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	6 021 297	580 000
Amortering av lån	-411 297	-1 160 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	5 610 000	-580 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-120 611	-424 324
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 111 566	1 535 890
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	990 955	1 111 566

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Eken 21 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.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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, 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:

Stomme och grund	0,89 %
Yttertak	1,70 %
Fasader	3,74 - 5,00 %
Balkonger	1,56 %
Fönster	2,80 %
Stamledningar VA	9,35 %
Stamledningar Värme	1,87 %
Styr & övervakning	4,67 %
El	4,67 %
Hissar	4,31 %
Ventilation	20,00 %

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	2 061 427	1 920 528
Hysesintäkter lokaler	222 110	313 008
Hysesintäkter garage	64 388	79 116
Hysesintäkter p-plats	54 124	49 159
Deb. fastighetsskatt	9 914	12 996
Hyses-/avgiftsbortfall lokaler	0	-125 990
Hyses- och avgiftsrabatt	-42 876	0
Uppvärmning	20 306	28 056
Gemensamhetslokal	650	0
Övernattnings-/gästlägenhet	9 800	4 300
Dröjsmålsränta	0	570
Pantsättningsavgift	2 940	6 303
Överlåtelseavgift	2 903	5 612
Administrativ avgift	0	49
Andrahandsuthyrning	0	6 153
Öres- och kronutjämnning	-0	-3
Summa	2 405 686	2 299 857

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Försäkringsersättning	316 282	0
Summa	316 282	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	14 808	66 937
Fastighetsskötsel utöver avtal	38 448	1 382
Fastighetsskötsel gård enl avtal	21 778	3 498
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	2 323	0
Städning enligt avtal	40 548	39 900
Städning utöver avtal	538	0
Besiktningar	79 682	22 655
Hissbesiktning	1 638	1 575
Brandskydd	8 681	0
Myndighetstillsyn	7 900	0
Gårdkostnader	0	953
Gemensamma utrymmen	182	15 000
Snöröjning/sandning	10 414	16 936
Serviceavtal	12 024	4 470
Serviceavtal, hissar	4 068	0
Förbrukningsmaterial	3 411	585
Summa	246 442	173 891

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Hyseslokaler	0	19 269
Tvättstuga	25 226	20 534
Källarutrymmen	1 185	0
Dörrar och lås/porttele	60 201	90 838
VVS	130 937	0
Värmeanläggning/undercentral	0	30 004
Ventilation	0	1 382
Elinstallationer	15 405	6 493
Hissar	5 085	30 690
Fasader	5 642	14 832
Garage/parkering	0	40 309
Vattenskada	469 645	0
Summa	713 326	254 350

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Gemensamma utrymmen	279	0
VVS	0	135 179
Balkonger/altaner	0	48 218
Garage/parkering	27 051	0
Summa	27 330	183 397

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	60 323	57 458
Uppvärmning	458 234	512 489
Vatten	42 364	145 137
Sophämtning/renhållning	56 544	55 013
Grovsopor	17 990	16 990
Summa	635 455	787 087

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	55 851	53 191
Kabel-TV	31 289	0
Bredband	52 442	73 257
Fastighetsskatt	88 058	81 980
Summa	227 640	208 428

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	80	409
Juridiska åtgärder	124 814	93 283
Inkassokostnader	1 375	925
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	85 752	0
Revisionsarvoden extern revisor	0	1 400
Revisionsarvoden internrevisor	2 400	-1 400
Styrelseomkostnader	349	800
Fritids och trivselkostnader	929	540
Föreningskostnader	2 885	762
Förvaltningsarvode enl avtal	109 449	105 026
Överlåtelsekostnad	6 174	8 024
Pantsättningskostnad	4 410	9 460
Korttidsinventarier	320	510
Administration	68 425	4 812
Konsultkostnader	368 245	116 007
Tidningar och facklitteratur	535	689
Bostadsrätterna Sverige	5 510	0
Summa	781 652	341 246

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	114 241	44 500
Arbetsgivaravgifter	33 823	10 105
Summa	148 064	54 605

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	278 361	316 431
Kostnadsränta skatter och avgifter	183	0
Summa	278 544	316 431

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	12 334 854	12 334 854
Årets inköp	5 592 088	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	17 926 942	12 334 854
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 725 324	-4 536 805
Årets avskrivning	-190 355	-188 520
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 915 679	-4 725 324
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	13 011 263	7 609 530
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 574 603</i>	<i>1 574 603</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 865 000	26 575 000
Taxeringsvärde mark	38 562 000	43 592 000
Summa	69 427 000	70 167 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	77 693	77 693
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	77 693	77 693
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-77 693	-77 693
Utgående ackumulerad avskrivning	-77 693	-77 693
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	23 993	26 651
Transaktionskonto	292 969	275 748
Borgo räntekonto	697 986	835 817
Summa	1 014 948	1 138 217

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	8 860	9 568
Förutbet fast skötsel	1 295	3 073
Förutbet kabel-TV	8 607	0
Förutbet bredband	8 813	8 497
Summa	27 575	21 138

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-12-30	2,63 %	361 500	511 500
Stadshypotek AB	2026-12-31	2,95 %	2 847 700	3 007 700
Stadshypotek	2026-12-30	2,63 %	2 892 446	2 972 446
Stadshypotek		2,95 %	6 000 000	
Summa			12 101 646	6 491 646
Varav kortfristig del			12 101 646	6 491 646

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 290 146 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	1 288	285
Uppl kostn el	5 021	4 919
Uppl kostnad Värme	64 876	57 745
Uppl kostn kabel-TV	5 736	0
Uppl kostn räntor	22 350	27 666
Uppl kostn vatten	19 563	21 361
Uppl kostnad Sophämtning	9 424	8 325
Uppl kostnad arvoden	99 000	40 500
Uppl lagstadgade soc avg	31 368	12 989
Förutbet hyror/avgifter	192 095	200 612
Summa	450 721	374 402

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	10 849 000	10 849 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Renovering av takterrassen planeras våren 2026 samt tätning av porten. Ny underhållsplan upprättas. Ny entreprenör för trädgårdsskötsel gäller fr.o.m. mars 2026 och ny entreprenör för teknisk förvaltning fr.o.m. mitten av maj 2026. Omvandling av hyreslokal till bostadsrättslägenhet fortsätter.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-13.

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

Anders Eed-Jonsson
Styrelseledamot

Anders Peter Falk
Styrelseledamot

Anna Norrman
Styrelseledamot

Anna-Lena Grahn
Styrelseledamot

Ernst Thomas Backlund
Styrelseledamot

Pontus von Bahr
Styrelseledamot

Susanna Wahlberg
Ordförande

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

Leif Antero Kananen
Internrevisor