



Bostadsrättsföreningen Stockholmshus nr 9
Org nr 702002-1700
Årsredovisning
1/1 2025 - 31/12 2025

Årsredovisning för
Brf Stockholmshus nr 9
702002-1700

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-17
Underskrifter	18

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BRF STOCKHOLMSHUS NR 9

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Råmen 1-5, Daglösen 1-4 och Lelången 1-4 med tomträtt i Stockholms kommun. På fastigheterna har uppförts 13 byggnader med 359 lägenheter. Fastigheternas adresser är Siljansvägen 4-48, Årstavägen 53-59, 65-73 och 77-83 i Årsta.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	359	17337
Hysesrätter	0	0
Lokaler	35	2404
Garageplatser	8	
MC-platser	7	

Föreningens fastighet är byggd 1944-45. Värdeår är 1945.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Föreningens innevarande avtal för våra tomträtter gäller t o m 2034-12-31.

Kommande belopp för tomträtten blir:

2026: 2,519 MKR

2027: 2,807 MKR

2028: 3,095 MKR

2029-2034: 3,383 MKR

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 2% fr o m 2025-01-01. Från 2026-01-01 höjs årsavgifterna med 3%.

Genomfört och planerat underhåll

Under räkenskapsåret 2025 har styrelsen arbetat aktivt med såväl löpande förvaltning som större tekniska frågor och upphandlingar. Flera myndighetsrelaterade kontroller och åtgärder har initierats, däribland radonmätningar och OVK, vilka samordnats och upphandlats under året.

Styrelsen har även fattat beslut om energirelaterade åtgärder i syfte att förbättra driftsäkerhet och kostnadseffektivitet, bland annat genom nytt avtal för fjärrvärme samt arbete kopplat till värmeoptimering via temperatursensorer i boendes lägenheter för optimering av undercentralen med jämnare boendeklimat, mindre miljöpåverkan samt sänkta uppvärmningskostnader.

Vidare har föreningen hanterat ett antal vattenskador och tekniska åtgärder i både bostäder och lokaler, där nödvändiga insatser genomförts eller planerats i samarbete med förvaltare, entreprenörer och försäkringsbolag.

Pågående eller framtida planerat underhåll

Valda punkter från föreningens 50-åriga underhållsplan, delarna är planerade men kan skjutas upp till senare tillfälle om livslängden så tillåter.

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2025-26	Hela föreningen	Renovering golvbrunnar i källarplan
2025-26	Hela föreningen	Byte av sophantering till centrala system
2025-26	Årstavägen 53-83	Utbyte av gemensamma ventilationsfläktar
2026-27	Hela föreningen	Renovering taksprång
2028-29	Hela föreningen	Renovering tak
2028-29	Hela föreningen	Renovering av balkonger
2028-29	Hela föreningen	Renovering av cirkulationspumpar för fjärrvärmern
2030-31	Årstavägen 53-83	Utbyte av portdörrar
2030-31	Siljansvägen 4-48	Renovering portdörrar
2030-31	Hela föreningen	Renovering av system för varmvatten
2031-32	Hela föreningen	Renovering källargångar och cykelrum

Tidigare genomfört underhåll

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2025	Hela föreningen	Elsäkerhetskontroll i föreningens gemensamma elnät
2025	Hela föreningen	Dränering av byggnaderna kontrollerade
2025	Hela föreningen	Spolning av avloppsstammar
2025	Hela föreningen	Byte av äldre blandare i vissa lägenheter
2024	Hela föreningen	Tillsyn och reparation av tak
2024	Årstavägen 53-83	Renovering av entréportar
2024	Hela föreningen	Renovering av garagedörrar
2022	Årstavägen	Galler till fönster till allmänna utrymmen på gatunivå
2022	Tvättstugor	Komplettering av nya torkskåp
2022	Tvättstugor	Energieffektivare värmeflätar i torkrum
2022	Taket Actic gym	Renovering av taket
2022	Årstavägen 59	Ny rabatt anlagd
2021	Siljansvägen 44-48	Fasadrenovering
2020-21	Hela föreningen	Uppgradering av värmecentraler
2020	Årstavägen 53-65	Renovering av fönsterpartier vid butikerna
2020	Siljansvägen 4-48	Renovering av entréportar
2019	Hela föreningen	Mer belysning mellan våra hus
2018	Hela föreningen	Renovering av trappuppgångar
2018	Hela föreningen	Säkra uppstigningar till och på tak
2017-18	Årstavägen 77-83	Isolering av vindar
	Siljansvägen 4-48	
2017	Årstavägen 53-83	Byte av armaturer i trappuppgångar

2016	Årstavägen 83	Fasadrenovering
2014	Årstavägen 53–79	Hissrenovering
2014-15	Hela föreningen	Renovering värmecentraler
2011-12	Hela föreningen	Fasadrenovering inkl takfötter och hängrännor/stuprör

Övriga väsentliga händelser

Under 2025 har styrelsen fortsatt att utveckla föreningens arbetssätt och interna struktur. Styrelsens arbetsgrupper har varit aktiva inom områden såsom ekonomi, kommunikation, utemiljö, säkerhet och medlemsaktiviteter. Under 2025 har styrelsens interna arbetsgrupper omarbetats för att bättre kunna fokusera på enskilda uppgifter.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12. Vid stämman deltog 44 medlemmar, varav 40 st var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Johan Riben	Ledamot, ordförande
Anders Svensson	Ledamot, vice ordförande
Per Freiholtz	Ledamot, sekreterare
Eva Malm	Ledamot
Johanna Karnhill	Ledamot
Helena Rigbäck	Ledamot
Cristofer Angervall	Ledamot
Marcus Hägglund	Suppleant
Anna Matsson	Suppleant
Kelly Frodig Dywling	Suppleant
Carl-Magnus Olin	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Johan Riben, Per Freiholtz, Helena Rigbäck, Cristofer Angervall, Kelly Frodig Dywling.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit styrelsen. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Gunnar Hemlin	Föreningsvald ordinarie
Ulla Srigley	Föreningsvald suppleant
Joakim Häll	Kungsbron Borevision AB, ordinarie

Valberedning

Valberedningen består av Elin Svahn (sammanställande), Alexander Alesand och Elin Persson.

Underhållsplan

Aktuell underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen och sträcker sig till 2072-12-31.

Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2025-06-18.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 471 (468) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2025. Under året har 38 (32) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har Fastighetsägarna tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare och övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och gör det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklara vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022	2021
Årsavgift kr/kvm	1066	1043	914	845	826
Årsavgifter i % av totala intäkter	80	82	81	-	-
Totala intäkter kr/kvm*	1173	1118	995	938	919
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	214	240	232	212	277
Belåning kr/kvm total yta	3736	3787	3860	4067	4129
Belåning kr/kvm Brf-yta	4254	4311	4398	-	-
Räntekänslighet	4%	4%	5%	5%	6%
Drift och underhåll kr/kvm*	858	818	684	672	592
Energikostnader kr/kvm	308	305	255	246	233

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter

(el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt för föreningen. För att räkna ut enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalen kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader för kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader, men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre

Övriga nyckeltal	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	23152	22121	19697	18053	17 691
Resultat efter finansiella	1070	925	1334	1229	2077
Soliditet	13%	12%	11%	10%	8%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar.

Sparandet visar hur mycket likvida medelföreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	23 151 604
Rörelsekostnader	-20 044 131
Finansiella poster	-2 037 890
Årets resultat	1 069 583
Planerat underhåll	667 682
Avskrivningar	2 493 144
Årets sparande	4 230 409
Årets sparande per kvm total yta	214

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	382 920	0	9 816 650	-188 730	925 131
Reservering till fond 2025			1 225 610	-1 225 610	
Ianspråktagande av fond 2025			-367 107	367 107	
Balanserad i ny räkning				925 131	-925 131
Årets resultat					1 069 583
Belopp vid årets slut	382 920	0	10 675 153	-122 103	1 069 583

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor

Balanserat resultat	-122 103
Årets resultat	1 069 583
	947 480

Styrelsens disposition

Reservering till underhållsfond	1 225 610
Ianspråktagande av underhållsfond	-667 682
Balanseras i ny räkning	389 552
Summa till stämmans förfogande	947 480

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Nettoomsättning	2	23 151 604	22 121 133
		23 151 604	22 121 133
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	3	-17 112 502	-15 986 486
Övriga externa kostnader	4	-156 972	-292 513
Personalkostnader	5	-281 513	-281 602
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 493 144	-2 679 521
Rörelseresultat		3 107 473	2 881 011
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		76 022	157 353
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 113 912	-2 113 233
Resultat efter finansiella poster		1 069 583	925 131
Resultat före skatt		1 069 583	925 131
Årets resultat		1 069 583	925 131

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	76 455 577	77 747 742
Inventarier, verktyg och installationer	7	303 690	365 767
Pågående arbeten	8	51 250	0
		76 810 517	78 113 509
Summa anläggningstillgångar		76 810 517	78 113 509
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		74 575	26 543
Övriga fordringar		90 617	101 685
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	895 111	772 495
Avräkningskonto Fastighetsägarna	10	12 434 845	12 099 019
		13 495 148	12 999 742
Summa omsättningstillgångar		13 495 148	12 999 742
SUMMA TILLGÅNGAR		90 305 665	91 113 251

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		382 920	382 920
Fond för yttre underhåll		10 675 153	9 816 649
		11 058 073	10 199 569
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-122 103	-188 730
Årets resultat		1 069 583	925 131
		947 480	736 401
Summa eget kapital		12 005 553	10 935 970
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	40 050 000	20 875 000
		40 050 000	20 875 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Inre fond		94 699	94 699
Kortfristig del av långfristig skuld	11	33 698 441	54 064 441
Leverantörsskulder		859 803	1 302 047
Skatteskulder	12	65 195	78 696
Övriga kortfristiga skulder	12	66 980	66 980
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	3 464 994	3 695 418
		38 250 112	59 302 281
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 305 665	91 113 251

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		3 107 473	2 881 010
Avskrivningar		2 493 144	2 679 521
Erlagd ränta, ränteintäkter		-2 028 890	-1 956 239
		<u>3 571 727</u>	<u>3 604 292</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		3 571 727	3 604 292
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar		-48 033	-101 410
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar		-111 547	0
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder		-686 169	544 498
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 725 978	4 047 380
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheten		-1 138 902	-981 194
Förvärv av pågående nyanläggningar		-51 250	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 190 152	-981 194
Finansieringsverksamheten			
Nyupptagna lån			0
Amorteringar		-1 200 000	-1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 200 000	-1 500 000
Årets kassaflöde		335 826	1 566 186
Likvida medel vid årets början		12 099 019	10 532 833
Likvida medel vid årets slut		12 434 845	12 099 019

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 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 redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Avskrivningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocenter tillämpas:

Stomme, grund	1,0 %
Värme, sanitet	2,0%
El	5,0%
Fönster	3,0%
Fasad	2,0%
Hiss	4,0%
Tak	5,0%
Undercentral	4,0%
Restpost	1,0%
Renoveringar	Varierar
Maskiner	10-20%

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. 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

	2025	2024
*Årsavgifter	18 486 036	18 123 780
Hyror garage och p-platser	340 152	338 212
Hyror lokaler inkl. va lokaler	2 906 105	2 805 275
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	140 716	124 382
Övriga hyresintäkter	617 447	545 959
Övriga intäkter	661 148	183 525
Summa	23 151 604	22 121 133

*I årsavgifterna ingår vatten, värme och kabel-tv/ bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Drift		
Fastighetsskötsel	486 301	188 921
Städning	75 112	634 214
Hisstillsyn	101 149	145 766
Tillsyn, besiktning, kontroller	73 980	98 856
Trädgårdsskötsel	528 285	742 490
Snöröjning	220 321	329 849
Reparationer	1 888 886	1 254 366
Underhåll	667 682	367 107
El	564 981	541 637
Uppvärmning	4 104 161	4 140 535
Vatten	1 412 714	1 360 760
Sophämtning	762 219	715 260
Försäkringspremie	583 283	510 661
Tomträttsavgäld	2 231 800	1 431 500
Fastighetsavgift bostäder	618 916	585 170
Fastighetsskatt lokaler	186 690	168 000
Övriga fastighetskostnader	96 275	95 208
Kabel-tv/Bredband/IT	338 727	395 409
Förvaltningsarvode ekonomi	363 637	356 134
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	19 625	694
Panter och överlåtelser	119 438	154 260
Förvaltningsarvode teknik	1 419 082	1 393 418
Teknisk förvaltning utöver avtal	123 588	124 557
Juridiska åtgärder	86 556	217 181
Övriga externa tjänster	39 094	34 533
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	17 112 502	15 986 486

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Hyror och arrenden	93 160	68 784
Porto / Telefon	12 792	8 598
Konsultkostnader	0	79 751
Besiktning och utredningskostnader	0	48 193
Revisionsarvode	45 000	45 250
Övriga externa kostnader	6 020	41 937
Summa	156 972	292 513

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvoden	211 620	206 280
Övriga arvoden	9 380	5 731
Förlorad arbetsinkomst	0	12 356
Sociala kostnader	60 513	57 235
	281 513	281 602

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Not 6 Anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Byggnader och mark</i>		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	130 679 352	129 813 533
-Anskaffat under året	1 138 902	865 819
	131 818 254	130 679 352
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-52 931 610	-50 308 330
-Årets avskrivning enligt plan	-2 431 067	-2 623 280
	-55 362 677	-52 931 610
Redovisat värde vid årets slut	76 455 577	77 747 742
Taxeringsvärde		
Byggnader	255 600 000	218 400 000
Mark	316 069 000	351 400 000
	571 669 000	569 800 000
Bostäder	553 000 000	553 000 000
Lokaler	18 669 000	16 800 000
	571 669 000	569 800 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	675 363	559 987
-Nyanskaffningar under året	0	115 376
	675 363	675 363
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
-Vid årets början	-309 596	-253 354
-Årets avskrivning	-62 077	-56 242
	-371 673	-309 596
Redovisat värde vid årets slut	303 690	365 767

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	0	0
Pågående arbeten avser projekt " Ny avfallslösning"	51 250	0
Redovisat värde vid årets slut	51 250	0

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	895 111	736 474
Upplupna intäkter	0	36 021
	895 111	772 495

Not 10 Avräkningskonto Fastighetsägarna

	2025-12-31	2024-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna	12 434 845	12 099 019
Redovisat värde vid årets slut	12 434 845	12 099 019

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta 31/12	2025-12-31	Amortering/ Upplåning	2024-12-31
Nordea ..05366	2025-04-16	0,640%		0	19 000 000
Nordea ..78222	2025-11-20	2,978%		-300 000	11 614 441
Stadshypotek..6694	2026-09-01	3,690%	8 000 000	0	8 000 000
Stadshypotek..5328	2027-01-30	2,68%	10 375 000	-300 000	10 675 000
Stadshypotek..5251	2027-01-30	2,68%	11 275 000	-300 000	11 575 000
Stadshypotek..5556	2026-01-30	3,460%	13 775 000	-300 000	14 075 000
Stadshypotek..1085	2029-04-30	2,83%	19 000 000		
Danske bank 73485	2026-11-30	2,35%	11 323 441		
			73 748 441	-1 200 000	74 939 441
Varav Kortfristig del			-33 698 441		-54 064 441
Varav Långfristig del			40 050 000		20 875 000
Varav kortfristig del avser amortering					-1 200 000

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

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder, fastighetsavgift & fastighetsskatt	65 195	78 696
Depositioner	<u>66 980</u>	<u>66 980</u>
	132 175	145 676

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter	1 681 103	1 607 252
Upplupen el	50 369	59 867
Upplupen värme	552 159	591 802
Upp. vatten & avfall	348 302	305 225
Övrigt	398 698	696 715
Upplupna räntekostnader	265 757	292 564
Uppl. styrelsearv & soc.avg	119 361	94 868
Uppl. revisionsarvode	49 245	47 125
	<u>3 464 994</u>	<u>3 695 418</u>

Övriga noter

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerhet	<u>89 264 300</u>	<u>89 264 300</u>
	89 264 300	89 264 300

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Anders Svensson och Helena Rigbäck har avgått.

Underskrifter

Årsredovisningen fastställdes den 2026-04-07 och har undertecknats den dag som framgår av respektive styrelseledamots elektroniska underskrift.

Digitalt signerad av

Johan Riben
Styrelseordförande

Eva Malm
Ledamot

Cristofer Angervall
Ledamot

Per Freiholtz
Ledamot

Johanna Karnhill
Ledamot

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

Joakim Häll
Kungsbron BoRevision AB

Gunnar Hemlin
Föreningsvald 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 pantar* 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.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Mario Cristofer Angervall

Styrelseledamot

Serienummer: 6a11649039b8f3[...]073d2af9f051a

IP: 212.107.xxx.xxx

2026-04-13 15:15:52 UTC



PER FREIHOLTZ

Styrelseledamot

Serienummer: 1dbd6c4864d6e9[...]0b914f91999c8

IP: 212.107.xxx.xxx

2026-04-13 18:47:29 UTC



EVA BIRGITTA MALM

Styrelseledamot

Serienummer: 81255bb58a576e[...]1c58f4699d2ed

IP: 172.226.xxx.xxx

2026-04-15 08:45:02 UTC



JOHANNA KARNHILL

Styrelseledamot

Serienummer: 85877f66ad5438[...]7267403f4884c

IP: 212.107.xxx.xxx

2026-04-15 11:59:05 UTC



Johan Fredrik Riben

Ordförande

Serienummer: 02a666c3dd41ba[...]9aa5f9e157cc4

IP: 104.28.xxx.xxx

2026-04-15 12:10:47 UTC



Joakim Rickard Häll

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 31.208.xxx.xxx

2026-04-15 19:17:41 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Gunnar Hemlin

Revisor

Serienummer: a7b7e30482f4f9[...]b83bf8cf1ce2d

IP: 212.107.xxx.xxx

2026-04-17 08:59:48 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.