

Välkommen till årsredovisningen för Brf Ekstaven

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. 5
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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-10-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-06-10 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-21 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
SOLNA EKSTAVEN 17	2003	SOLNA

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1965 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1976.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 58 bostadsrätter om totalt 4 406 kvm och 2 lokaler om 572 kvm.

Byggnadernas totalyta är 4978 kvm.

Styrelsens sammansättning

Soma Azad	Ordförande	(Tog över som ordförande efter räkenskapsåret)
Aleksandar Labroski	Kassör	
Gilda Moupondo	Styrelseledamot	(Ordförande till räkenskapsårets slut)
Lars-Erik Angeklint	Styrelseledamot	
Petter Cederqvist	Styrelseledamot	
Anna Maria Saccaro	Suppleant	

Valberedning

Agneta Udin, Viktor Eriksson, Elof Moupondo

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamoterna

Revisorer

Peter Toresson Revisor

Carina Toresson Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2007 ● Gården gjordes om - Anläggning av grillplats m.m.
- 2011 ● Byte av hissar - I båda portarna
Stamspolning/filmning - Utredning av eventuellt stambyte
- 2012 ● Anläggning av lekplats - Gjordes av förskolan
- 2013 ● Omfogning av fasad
Lagning av balkonger
Renovering av skärmtak
Spolning av brunnar för tak- och markavvattning
- 2013-2014 ● Byte av föreningens två torktumlare
- 2013-2019 ● Installation av fasad- och gårdsbelysning
- 2014 ● Stambyte - Byte av stammar för avlopp, dagvatten och kall/varm-vattenledningar
- 2015 ● Fönsterrenovering - Renovering av fönster samt byte till invändiga energiglas
Fiberinstallation - Installation av fiber till fastighetens samtliga lägenheter och lokaler
- 2016 ● Radiatortermostater - Byte av termostater på element i enskilda lägenheter
Värmestamsventiler
- 2016-2020 ● Byte av armaturer i trapphus - Pågående då de från 2016 går sönder en efter en.
- 2019 ● Brandsäkerhetsåtgärder - Översyn och komplettering av brandsäkerhetsutrustning

- 2019** ● OVK-besiktning - Justering av ventilation
- 2020** ● Byte av en torktumlare - Byte av en av två föreningens torktumlare
Målning av entre - Målning av entre på 5A och 5B
- 2021** ● Byte av en tvättmaskin - Byte av en av fyra föreningens äldre tvättmaskiner
Renovering av fasad mot innergård
Omläggning av tak - Omläggning av tak ny material
Renovering av skärmtak
Montering av Bom
MSB kontroll av skyddsrum + åtgärder
Renovering av tegelfasad
Inglasning av balkonger
- 2022** ● Ombyggnation av ny sophantering
- 2023** ● OVK, från- och tilluft, lokaler
Avloppsstammar, spolning
Entréportar, ek, lackning och justering
Balkongbesiktning
- 2024** ● Upprustning av ytskikt i hyresrätt i B-porten
Byte av torkskåp i tvättstugan
Installation av galler till cykelförvaring (2st)
Installation av 8st laddstolpar till parkeringsplatser 2-9
- 2025** ● Byte/modernisering av fjärrvärmecentral
Installation av gemensamma brandsläckare

Planerade underhåll

- 2026** ● Relining av avloppsstammarna i bottenplattan
El besiktning

Avtal med leverantörer

Brandtillsyn	Brandsäkra AB
Ekonomisk förvaltare	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
El	Vattenfall AB
Fastighetsförvaltare, vinterunderhåll	Spetsudden AB
Grundutbud kabel-TV	Tele2 AB
Hiss service	Stockholm Hiss och Elteknik AB
Internet via fiber	Ownit Broadband AB
Lokalvård	Chris Facility AB
Postboxar, bokningstavla samt dörrmiljöer	DinBox Sverige AB
Tvättstuga service	Entema AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningens fastighet har förvaltats enligt plan under året. Löpande drift och underhåll har genomförts enligt behov. Inga övriga väsentliga uppgifter att lämna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har föreningen amorterat lån om 500 tkr i början av året samt 1,8 mkr i slutet av året (2.3 mkr totalt). Under året har en tidigare hyresrätt upplåtits med bostadsrätt, vilket tillförde föreningen 3,87 mkr i insats och upplåtelseavgift.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 78 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 80 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 709 426	4 356 885	4 270 878	4 070 140
Resultat efter fin. poster	-661 622	-1 015 708	-636 946	-793 014
Soliditet (%)	61	58	54	-
Yttre fond	3 696 777	3 440 701	3 047 291	2 748 015
Taxeringsvärde	168 848 000	140 721 000	140 721 000	140 721 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	767	716	708	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	69,2	69,2	69,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 149	7 935	9 000	9 007
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 268	6 738	7 643	7 634
Sparande / kvm totalyta, kr	204	85	114	103
Elkostnad / kvm totalyta, kr	25	25	27	48
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	153	155	151	152
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	37	27	17	16
Energikostnad / kvm totalyta, kr	215	207	195	216
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,86	2,37	2,24	-
Räntekänslighet (%)	9,31	11,08	12,71	-

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.

Uppllysning vid förlust

Årets förlust på -661 622 kr beror uteslutande på bokföringsmässiga avskrivningar om -1 153 019 kr, vilka inte påverkar föreningens kassa. Kassaflödet från den löpande verksamheten är tvärtom positivt. För att trygga föreningens framtida ekonomi och underhållsbehov har vi under året bland annat amorterat två av våra lån, upplåtit en hyresrätt, samt genomfört och planerat nödvändiga avgiftshöjningar för 2025 och 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	42 795 482	-	860 430	43 655 912
Upplåtelseavgifter	10 008 052	-	3 009 570	13 017 622
Fond, yttre underhåll	3 440 701	-250 468	506 544	3 696 777
Kapitaltillskott	776 350	-	-	776 350
Balanserat resultat	-9 086 679	-765 240	-506 544	-10 358 463
Årets resultat	-1 015 708	1 015 708	-661 622	-661 622
Eget kapital	46 918 198	0	3 206 654	50 126 576

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 851 919
Årets resultat	-661 622
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-506 544
Totalt	-11 020 085

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	525 159
Balanseras i ny räkning	-10 494 926

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	4 709 426	4 356 885
Övriga rörelseintäkter	3	134 236	12 480
Summa rörelseintäkter		4 843 662	4 369 365
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 857 135	-2 721 003
Övriga externa kostnader	9	-350 208	-423 845
Personalkostnader	10	-227 166	-226 458
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 153 019	-1 186 872
Summa rörelsekostnader		-4 587 527	-4 558 178
RÖRELSERESULTAT		256 135	-188 813
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 521	21 067
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-926 278	-847 962
Summa finansiella poster		-917 757	-826 895
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-661 622	-1 015 708
ÅRETS RESULTAT		-661 622	-1 015 708

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	77 698 679	78 834 778
Maskiner och inventarier	13, 14	463 991	480 911
Summa materiella anläggningstillgångar		78 162 670	79 315 689
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		78 162 670	79 315 689
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25 914	41 877
Övriga fordringar	15	3 964 109	1 827 672
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	156 897	106 525
Summa kortfristiga fordringar		4 146 920	1 976 074
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 146 920	1 976 074
SUMMA TILLGÅNGAR		82 309 590	81 291 763

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		57 449 884	53 579 884
Fond för yttre underhåll		3 696 777	3 440 701
Summa bundet eget kapital		61 146 661	57 020 585
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-10 358 463	-9 086 679
Årets resultat		-661 622	-1 015 708
Summa ansamlad förlust		-11 020 085	-10 102 387
SUMMA EGET KAPITAL		50 126 576	46 918 198
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	25 500 000	16 000 000
Summa långfristiga skulder		25 500 000	16 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	5 700 000	17 500 000
Leverantörsskulder		105 705	128 526
Övriga kortfristiga skulder		80 000	37 135
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	797 310	707 904
Summa kortfristiga skulder		6 683 014	18 373 565
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 309 590	81 291 763

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	256 135	-188 813
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 153 019	1 186 872
	1 409 154	998 059
Erhållen ränta	8 521	21 067
Erlagd ränta	-914 576	-850 520
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	503 098	168 606
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-41 834	25 972
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	97 748	-268 849
Kassaflöde från den löpande verksamheten	559 012	-74 270
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-342 550
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-342 550
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	3 870 000	2 850 000
Amortering av lån	-2 300 000	-4 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 570 000	-1 650 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 129 012	-2 066 820
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 665 312	3 732 132
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 794 324	1 665 312

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ekstaven 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, 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:

Ventilation	2,79 %
Byggnad	1,00 - 3,33 %
El	3,33 %
Fasader	2,50 %
Hissar	2,76 %
Stamledningar Värme	3,23 %
Yttertak	1,60 %
Fönster	2,50 %
Stamledningar VA	2,00 %
Stomme och grund	1,02 %
Maskiner och inventarier	8,33 %
Installationer	6,67 %

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	3 264 036	2 945 530
Hysesintäkter bostäder	96 060	141 180
Hysesintäkter lokaler	910 272	896 163
Hysesintäkter lokaler, moms	99 060	97 521
Hysesintäkter p-plats	81 600	81 413
Hysesintäkter p-plats, moms	2 400	0
Hysesintäkter förråd	13 800	13 800
Deb. fastighetsskatt	71 088	69 936
Deb. fastighetsskatt, moms	8 584	7 272
Bredband	85 918	78 540
Fast tillägg elbilsladdning	11 900	0
Elintäkter laddstolpe moms	16 514	608
Fast tillägg elbilsladdning, moms	2 400	1 200
Nycklar/lås vidarefakturerering	300	0
Påminnelseavgift	180	300
Pantsättningsavgift	6 468	3 151
Överlåtelseavgift	1 470	9 791
Administrativ avgift	1 813	931
Andrahandsuthyrning	25 420	9 554
Vidarefakturerade kostnader, moms	10 150	0
Öres- och kronutjämning	-7	-5
Summa	4 709 426	4 356 885

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	9 409	12 480
Försäkringsersättning	124 827	0
Summa	134 236	12 480

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	162 440	160 335
Fastighetsskötsel utöver avtal	26 022	12 747
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	3 862	2 133
Städning enligt avtal	82 538	116 735
Städning utöver avtal	2 453	14 460
Hissbesiktning	4 575	4 828
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	32 034	0
Brandskydd	29 292	20 402
Myndighetstillsyn	0	17 851
Gårdkostnader	2 385	2 329
Gemensamma utrymmen	9 902	5 562
Garage/parkering	2 443	1 157
Snöröjning/sandning	24 765	33 077
Serviceavtal	24 178	15 644
Serviceavtal, hissar	1 389	0
Mattvätt/Hyrmattor	16 738	16 606
Förbrukningsmaterial	0	5 995
Summa	425 016	429 860

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	60 105	1 560
Försäkringsärende	111 578	0
Förskola	13 308	1 375
Tvättstuga	24 070	142 867
Sophantering/återvinning	0	66 757
Dörrar och lås/porttele	13 526	32 723
Övriga gemensamma utrymmen	0	13 871
VVS	37 631	7 018
Värmeanläggning/undercentral	13 329	40 708
Ventilation	1 444	25 574
Hissar	26 686	31 981
Tak	8 571	0
Vattenskada	20 897	100 110
Summa	331 147	464 544

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Hyreslägenheter	115 733	0
VVS	409 426	135 458
Garage/parkering	0	115 010
Summa	525 159	250 468

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	125 040	125 671
Uppvärmning	761 680	770 693
Vatten	181 851	133 281
Sophämtning/renhållning	87 678	102 456
Summa	1 156 249	1 132 101

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	165 701	155 943
Kabel-TV	15 070	15 059
Bredband	58 596	99 649
Fastighetsskatt	180 196	173 380
Summa	419 563	444 030

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	9 487	13 031
Juridiska åtgärder	19 234	0
Inkassokostnader	463	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	32 407
Revisionsarvoden extern revisor	20 171	41 164
Styrelseomkostnader	0	5 362
Fritids och trivselkostnader	5 470	4 130
Föreningskostnader	28 740	20 877
Förvaltningsarvode enl avtal	135 443	122 645
Överlåtelsekostnad	6 026	10 026
Pantsättningskostnad	9 506	5 160
Administration	58 313	42 640
Konsultkostnader	50 866	126 402
Bostadsrätterna Sverige	6 490	0
Summa	350 208	423 845

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	178 000	177 825
Arbetsgivaravgifter	49 166	48 633
Summa	227 166	226 458

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	926 278	847 962
Summa	926 278	847 962

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	94 084 873	94 084 873
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	94 084 873	94 084 873
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-15 250 095	-14 080 143
Årets avskrivning	-1 136 099	-1 169 952
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 386 193	-15 250 095
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	77 698 679	78 834 778
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>19 913 709</i>	<i>19 913 709</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	80 200 000	55 000 000
Taxeringsvärde mark	88 648 000	85 721 000
Summa	168 848 000	140 721 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	269 587	269 587
Årets inköp	342 550	
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	612 136	269 587
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-131 225	-114 305
Årets avskrivning	-16 920	-16 920
Utgående ackumulerad avskrivning	-148 145	-131 225
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	463 991	138 361

NOT 14, PÅGÅENDE NYANLÄGGNING	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	342 550	0
Årets investeringar	0	342 550
Omfört till Byggnad	-342 550	0
Summa pågående arbeten	0	342 550

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	41 659	39 830
Skattefordringar	115 297	122 113
Momsavräkning	6 062	0
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	6 767	417
Transaktionskonto	2 737 633	595 012
Borgo räntekonto	1 056 692	1 070 300
Summa	3 964 109	1 827 672

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	35 372	0
Förutbet fast skötsel	40 870	39 939
Förutbet försäkr premier	56 127	53 453
Förutbet kabel-TV	3 788	3 824
Förutbet bredband	19 555	0
Upplupna intäkter	1 185	9 309
Summa	156 897	106 525

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-03-28	2,26 %	5 700 000	7 500 000
Swedbank	2027-04-23	2,90 %	7 000 000	7 000 000
Swedbank	2027-01-25	2,80 %	9 500 000	10 000 000
Swedbank	2027-04-23	2,96 %	9 000 000	9 000 000
Summa			31 200 000	33 500 000
Varav kortfristig del			5 700 000	17 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 200 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	4 399	-363
Uppl kostn el	13 080	11 554
Uppl kostnad Värme	99 133	101 130
Uppl kostn räntor	62 947	51 245
Uppl kostnad Sophämtning	7 402	0
Uppl kostnad arvoden	89 990	85 950
Beräknade uppl. sociala avgifter	28 275	27 005
Förutbet hyror/avgifter	462 351	410 801
Beräkn arvode revision	20 582	20 582
Summa	788 159	707 904

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	40 000 000	40 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen beslutade om en höjning av årsavgifterna med 5%, vilken börjar gälla från och med januari 2026. Gilda Moupondo var ordförande per balansdagen 2025-12-31. Därefter övertog Soma Azad posten som ordförande under 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-16.

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

Solna

Aleksandar Labroski
Kassör

Gilda Moupondo
Styrelseledamot

Lars-Erik Angeklint
Styrelseledamot

Petter Cederqvist
Styrelseledamot

Soma Azad
Ordförande

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

Peter Toresson
Revisor

