

Årsredovisning 2025

Brf Smältan 10

716419-5997



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Smältan 10

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 |
| Förändringar i eget kapital | s. 5 |
| Resultatdisposition | s. 5 |
| Resultaträkning | s. 6 |
| Balansräkning | s. 7 |
| Kassaflödesanalys | s. 9 |
| Noter | s. 10 |
| Underskrifter | s. 16 |

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-04-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2021-07-07 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> |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| Smältan 10 | 1986 | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1983.

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 1 320 kvm och 3 lokaler om 136 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 456 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|------------------------------|-----------------|
| Alexander Eliasson | Styrelseledamot |
| Benjamin Strand | Sekreterare |
| Carl Mikael Fornaeus | Kassör |
| Kristin Svensson | Styrelseledamot |
| Jenny Leijon | Ordförande |
| Berit Margaretha C Bengtsson | Suppleant |

Valberedning

Caroline Strand

Firmateckning

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

Revisorer

Susanne Lundholm Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-29.

Extra föreningsstämma hölls 2025-05-15. Stämmomöte för ändrade stadgar om kakelugnar..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Gårdssamfälligheten Smältan, med en andel på 8.6%.

Samfälligheten förvaltar gården.

Övrig verksamhetsinformation

Under de senaste åren har föreningen genomfört flera planerade underhållsåtgärder i enlighet med underhållsplanen. Genom dessa insatser står föreningen idag väl rustad inför kommande år, med en fastighet i gott skick och goda förutsättningar för en stabil och långsiktig förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens större underhållsåtgärder under de senaste åren är nu avslutade. I och med detta har föreningens ekonomi stabiliserats, vilket även återspeglas i årets resultat i jämförelse med tidigare års negativa resultat som främst varit hänförliga till genomfört underhåll.

Föreningens lokaler står för drygt 30 procent av de totala intäkterna, vilket bidrar till en stabil och välbalanserad ekonomi. Intäkterna från lokalerna utgör ett viktigt komplement till medlemsavgifterna och stärker föreningens ekonomiska grund. Andelen lokalintäkter bedöms dessutom öka under de kommande 2–3 åren, vilket ytterligare förväntas bidra positivt till föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet.

Förändringar i avtal

Nytt tilläggsavtal signerat med Ambar på marknadsmässig nivå.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 29 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 1 578 903 | 1 333 077 | 1 148 211 | 1 039 859 |
| Resultat efter fin. poster | 85 238 | -2 670 229 | -530 678 | -308 331 |
| Soliditet (%) | 31 | 29 | 53 | 55 |
| Yttre fond | 199 167 | 1 355 850 | 1 202 358 | 1 268 026 |
| Taxeringsvärde | 66 101 000 | 66 389 000 | 66 389 000 | 66 389 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 917 | 726 | 605 | 549 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 76,7 | 71,7 | 60,2 | 65,7 |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 5 944 | 5 944 | 4 050 | 4 050 |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr | 5 389 | 5 389 | 3 672 | 3 672 |
| Sparande / kvm totalyta, kr | 197 | 75 | -206 | 95 |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr | 34 | 33 | 32 | 39 |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr | 132 | 138 | 127 | 113 |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr | 75 | 67 | 54 | 44 |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr | 241 | 238 | 213 | 196 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 3,11 | 3,85 | 2,80 | 1,01 |
| Räntekänslighet (%) | 6,48 | 8,19 | 6,70 | 7,38 |

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.

Förändringar i eget kapital

| | 2024-12-31 | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER | 2025-12-31 |
|-----------------------|------------------|--|---------------------------------|------------------|
| Insatser | 6 769 253 | - | - | 6 769 253 |
| Upplåtelseavgifter | 953 018 | - | - | 953 018 |
| Fond, yttre underhåll | 1 355 850 | - | -1 156 683 | 199 167 |
| Balkongfond | 92 945 | - | 5 280 | 98 225 |
| Balanserat resultat | -2 934 825 | -2 670 229 | 1 156 683 | -4 448 371 |
| Årets resultat | -2 670 229 | 2 670 229 | 85 238 | 85 238 |
| Eget kapital | 3 566 012 | 0 | 90 518 | 3 656 530 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -4 350 146 |
| Årets resultat | 85 238 |
| Totalt | -4 264 908 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 199 167 |
| Att från yttre fond i anspråk ta | -27 012 |
| Balanseras i ny räkning | -4 437 063 |
| | -4 264 908 |

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 | 1 578 903 | 1 333 077 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 0 | 3 516 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 578 903 | 1 336 593 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -938 233 | -3 462 850 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -115 569 | -88 791 |
| Personalkostnader | 10 | -25 502 | -20 491 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -174 364 | -181 800 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 253 668 | -3 753 932 |
| RÖRELSERESULTAT | | 325 236 | -2 417 339 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 4 022 | 3 574 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -244 020 | -256 464 |
| Summa finansiella poster | | -239 998 | -252 890 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 85 238 | -2 670 229 |
| ÅRETS RESULTAT | | 85 238 | -2 670 229 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 12, 19 | 11 305 636 | 11 155 817 |
| Maskiner och inventarier | 13 | 24 050 | 39 134 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 11 329 686 | 11 194 951 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 11 329 686 | 11 194 951 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 96 647 | 18 880 |
| Övriga fordringar | 15 | 315 016 | 1 092 832 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16 | 47 143 | 49 898 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 458 806 | 1 161 610 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 458 806 | 1 161 610 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 11 788 493 | 12 356 561 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 7 722 271 | 7 722 271 |
| Fond för yttre underhåll | | 199 167 | 1 355 850 |
| Summa bundet eget kapital | | 7 921 438 | 9 078 121 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | -4 350 146 | -2 841 880 |
| Årets resultat | | 85 238 | -2 670 229 |
| Summa ansamlad förlust | | -4 264 908 | -5 512 109 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 3 656 530 | 3 566 012 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 17, 19 | 2 500 000 | 2 500 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 2 500 000 | 2 500 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 17, 19 | 5 346 000 | 5 346 000 |
| Leverantörsskulder | | 55 020 | 716 117 |
| Skatteskulder | | 3 504 | 6 271 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 6 176 | -3 558 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18 | 221 263 | 225 719 |
| Summa kortfristiga skulder | | 5 631 963 | 6 290 549 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 11 788 493 | 12 356 561 |

Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2025 | 2024 |
|---|------------------|-------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 325 236 | -2 417 339 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 174 364 | 181 800 |
| | 499 600 | -2 235 539 |
| Erhållen ränta | 425 | 3 574 |
| Erlagd ränta | -246 934 | -241 923 |
| Erhållen utdelning | 3 597 | 0 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 256 688 | -2 473 888 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -75 576 | -24 498 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | -655 672 | 656 165 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -474 560 | -1 842 221 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -309 099 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -309 099 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Bundet eget kapital | 0 | 5 280 |
| Balkongfond | 5 280 | 0 |
| Upptagna lån | 0 | 3 000 000 |
| Amortering av lån | 0 | -500 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | 5 280 | 2 505 280 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -778 379 | 663 059 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 060 172 | 397 113 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 281 792 | 1 060 172 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Smältan 10 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, 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 | 0,85 % |
| Yttertak | 1,11 - 6,60 % |
| Fasader | 4,43 % |
| Balkonger | 2,22 % |
| Fönster | 3,32 % |
| Stamledningar VA | 4,43 % |
| Stamledningar Värme | 4,43 % |
| El | 2,66 % |
| Hissar | 4,43 % |
| Maskiner och inventarier | 10,00 % |

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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 | 1 165 788 | 913 352 |
| Hysesintäkter, lokaler | 376 980 | 353 822 |
| Kabel-TV/Bredband | 39 600 | 39 600 |
| Intäktsreduktion | -17 704 | 0 |
| Övriga intäkter | 14 239 | 26 303 |
| Summa | 1 578 903 | 1 333 077 |

| NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2025 | 2024 |
|-------------------------------|----------|--------------|
| Öres- och kronutjämning | 0 | 1 |
| Försäkringsersättning | 0 | 3 515 |
| Summa | 0 | 3 516 |

| NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL | 2025 | 2024 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsskötsel | 304 | 40 574 |
| Städning | 1 890 | 0 |
| Övrigt | 2 559 | 3 138 |
| Besiktning och service | 34 510 | 29 403 |
| Summa | 39 263 | 73 115 |

| NOT 5, REPARATIONER | 2025 | 2024 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer | 0 | 26 354 |
| Bostäder | 4 375 | 0 |
| Bostäder VVS | 26 662 | 0 |
| Lokaler | 100 000 | 0 |
| Tvättstuga | 0 | 3 107 |
| Dörrar och lås/porttele | 4 225 | 0 |
| VA | 48 933 | 14 407 |
| Värme | 2 619 | 0 |
| El | 0 | 126 600 |
| Hissar | 15 869 | 16 217 |
| Försäkringsärende/vattenskada | 64 987 | 0 |
| Summa | 267 670 | 186 685 |

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2025 | 2024 |
|-----------------|---------------|------------------|
| Övrigt plan. UH | 0 | 2 597 751 |
| Lokaler | 23 523 | 0 |
| VA | 3 489 | 0 |
| Summa | 27 012 | 2 597 751 |

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 48 824 | 48 226 |
| Uppvärmning | 192 696 | 200 709 |
| Vatten | 109 014 | 98 173 |
| Sophämtning | 45 924 | 40 566 |
| Summa | 396 458 | 387 674 |

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 63 057 | 60 601 |
| Kabel-TV | 4 748 | 4 676 |
| Bredband | 41 712 | 41 184 |
| Arvode teknisk förvaltning | 1 875 | 1 875 |
| Samfällighet | 21 500 | 43 000 |
| Fastighetsskatt | 74 938 | 66 289 |
| Summa | 207 830 | 217 625 |

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------|----------------|---------------|
| Juridiska kostnader | 13 522 | 0 |
| Övriga förvaltningskostnader | 35 454 | 22 934 |
| Revisionsarvoden | 19 125 | 19 125 |
| Ekonomisk förvaltning | 47 468 | 46 732 |
| Summa | 115 569 | 88 791 |

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Löner, arbetare | 22 240 | 18 600 |
| Övriga personalkostnader | 1 000 | 0 |
| Sociala avgifter | 2 262 | 1 891 |
| Summa | 25 502 | 20 491 |

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2025 | 2024 |
|---|----------------|----------------|
| Räntekostnader | 0 | 2 263 |
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 243 954 | 254 201 |
| Övriga räntekostnader | 66 | 0 |
| Summa | 244 020 | 256 464 |

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 14 558 824 | 14 558 824 |
| Årets inköp | 309 099 | 0 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 14 867 923 | 14 558 824 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -3 403 007 | -3 236 291 |
| Årets avskrivning | -159 280 | -166 716 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -3 562 287 | -3 403 007 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 11 305 636 | 11 155 817 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>4 402 980</i> | <i>4 402 980</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 25 341 000 | 21 499 000 |
| Taxeringsvärde mark | 40 760 000 | 44 890 000 |
| Summa | 66 101 000 | 66 389 000 |

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 204 480 | 204 480 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 204 480 | 204 480 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -165 346 | -150 262 |
| Årets avskrivning | -15 084 | -15 084 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -180 430 | -165 346 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 24 050 | 39 134 |

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|------------------------|----------------|------------------|
| Skattekonto | 3 075 | 2 511 |
| Övriga fordringar | 30 149 | 30 149 |
| Nabo Klientmedelskonto | 281 392 | 279 660 |
| Borgo | 400 | 780 512 |
| Summa | 315 016 | 1 092 832 |

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 21 896 | 15 112 |
| Försäkringspremier | 10 562 | 10 267 |
| Bredband | 0 | 10 428 |
| Förvaltning | 14 685 | 14 091 |
| Summa | 47 143 | 49 898 |

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | VILLKORS- ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS 2025-12-31 | SKULD 2025-12-31 | SKULD 2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek | 2026-09-30 | 2,45 % | 500 000 | 500 000 |
| Stadshypotek | 2026-06-30 | 2,57 % | 2 423 000 | 2 423 000 |
| Stadshypotek | 2026-06-30 | 2,57 % | 2 423 000 | 2 423 000 |
| Stadshypotek | 2026-10-30 | 2,80 % | 1 250 000 | 1 250 000 |
| Stadshypotek | 2026-10-30 | 2,80 % | 1 250 000 | 1 250 000 |
| Summa | | | 7 846 000 | 7 846 000 |
| Varav kortfristig del | | | 5 346 000 | 5 346 000 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 846 000 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 |
|---|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 954 | 10 061 |
| El | 3 972 | 4 318 |
| Uppvärmning | 24 773 | 25 241 |
| Utgiftsräntor | 12 336 | 15 250 |
| Vatten | 18 213 | 16 376 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 135 015 | 138 473 |
| Beräknat revisionsarvode | 16 000 | 16 000 |
| Summa | 221 263 | 225 719 |

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 14 206 000 | 14 206 000 |

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsårets utgång har inga väsentliga händelser inträffat. Föreningens ekonomi bedöms som god och fastigheten är väl underhållen, vilket ger goda förutsättningar för en stabil och långsiktig förvaltning. Föreningen har under perioden genomfört en översyn av fastighetens stammar och vidtagit erforderliga åtgärder där behov identifierats. Partiellt stambyte har även genomförts under de senaste åren, vilket sammantaget innebär att stammarna i dagsläget bedöms vara i gott skick och inte utgör något betydande underhållsbehov.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-21.

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

Stockholm

Alexander Eliasson
Styrelseledamot

Benjamin Strand
Sekreterare

Carl Mikael Fornaeus
Kassör

Kristin Svensson
Styrelseledamot

Jenny Leijon
Ordförande

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

Susanne Lundholm
Revisor