

**Brf Stolmakaren 12**  
**Org nr 716417-7193**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2025**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 6    |
| - balansräkning          | 7    |
| - kassaflödesanalys      | 9    |
| - noter                  | 10   |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har följande sammansättning:

#### Vald till stämman

|                  |            |      |
|------------------|------------|------|
| Niclas Berg      | Ordförande | 2027 |
| Ulf Hellzén      | Ledamot    | 2026 |
| Henrik Luiga     | Ledamot    | 2027 |
| Britta Wasserman | Ledamot    | 2027 |
| Philippa Sjölin  | Ledamot    | 2026 |
| David Jonsson    | Suppleant  | 2027 |
| Fredrik von Horn | Suppleant  | 2027 |

Styrelsen har under 2025 hållit sex protokollförda styrelsemöten varav ett konstituerande sammanträde. Styrelsen sköter en betydande del av arbetet via epost, telefon etc och per capsulam beslut, vilka protokolleras på sedvanliga styrelsemöten.

Till extern revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Joakim Häll, Kungsbron Borevision AB, med William Lindström som revisorssuppleant.

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm kommun, Stockholms län.  
Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Oscar Berg och Niklas Svantesson.

#### Fastighet, lokaler och bostäder

Föreningen äger fastigheten Stolmakaren 12 i Stockholms kommun. Fastigheten innehas med äganderätt, varvid även marken är friköpt. Fastigheten, som är en hörnfastighet med fasad mot Döbelnsgatan respektive Markvardsgatan byggdes 1886. Den har genomgått större ombyggnader och renoveringar 1937-1941, 1985-1986 samt 2013-2017. Total boyta 1 855 m<sup>2</sup>, total lokalyta 584 m<sup>2</sup>.

Underhållsplanen löper t o m 2050 avseende större poster och inkluderar även mindre poster för 2026-27.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

Föreningen har 34 medlemslägenheter. Under 2025 har fem lägenheter bytt ägare.  
Föreningen hyr ut en kommersiell lokal med ingång i hörnet Döbelnsgatan/Markvardsgatan till Finlarm AB, en med ingång från Döbelnsgatan till Instabox Sweden AB och en med ingång från Markvardsgatan till Sleepo AB. Samtliga avtal löper i treårsperioder med automatisk förlängning.

Föreningen hyr också ut antennplats med tillhörande utrymme för tekniska installationer till telekommunikationsföretaget Hi3G. Avtalet löper i femårsperioder med automatisk förlängning.

### Förvaltning

Föreningen förvaltas genom styrelsens arbete och via externa tjänster. Ekonomisk förvaltare är Mälardalens Bostadsrättsförvaltning, MBF, som sköter föreningens bokföring, bokslut och relaterade kringtjänster.

Teknisk förvaltning i form av fastighetsskötsel, underhåll och städning utförs av Habitek.

Styrelsen strävar efter att hålla en öppen och frekvent dialog med föreningens medlemmar. Det sker genom föreningsmöten, hemsida ([www.stolmakaren12.info](http://www.stolmakaren12.info)) och informationsbrev direkt med e-post till medlemmarna och via föreningens officiella anslagstavla mitt emot tvättstugan. Via föreningens e-brevlåda, ([stolmakaren12@gmail.com](mailto:stolmakaren12@gmail.com)), når medlemmarna enkelt styrelsen.

Föreningens postadress är Brf Stolmakaren 12, c/o MBF, Box 581, 721 10 Västerås.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under 2025 har en mindre reparation av taket genomförts samt en ny effektivare avsningsanläggning inkl styrsystem och värmekablar (aktiverats i balansräkningen) installerats på taket för att hålla taket rent från snö och is. I undercentralen har en ny VS-pump (aktiverats i balansräkningen) installerats för att effektivisera värmedistributionen till radiatorer. Hos Sleepo har köket renoverats, till vilket föreningen bidragit. Även rör och värme hos Sleepo har åtgärdats, bl a efter en mindre vattenläcka. Även ytterdörrar och lås har förbättrats/reparerats.

Styrelsen beslutade att årsavgifterna för år 2025 förblev oförändrade (för 2024 + 6 procent). Lokal- och antennhyrorna justeras enligt avtalsbundna indexklausuler.

Föreningen har yrkat avdrag för ingående moms i enlighet med artiklar 173.1 och 174 i mervärdesskattedirektivet 2006/112/EG med direkt effekt och med anledning av Skatteverkets uppdaterande ställningstagande. Beräknat belopp att återfå uppgår till 92 631 kr avseende år 2019, vilket utbetalats i sin helhet av Skatteverket under 2026.

### *Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut*

Årsavgifterna höjdes med 5 procent från och med 1 januari 2026.

Föreningen avser att under 2026 yrka avdrag för ingående moms för åren 2020-25 i enlighet med artikel 173.1 och 174 i mervärdesskattedirektivet 2006/112/EG med direkt effekt och med anledning av Skatteverkets uppdaterade ställningstagande.

VVC-pumpen i undercentralen har bytts ut i syfte att snabbare distribuera varmvatten till kranar.

## Flerårsöversikt

|                                                                         |    | <u>2025</u> | <u>2024</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|-------------------------------------------------------------------------|----|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                                         | kr | 2 595 940   | 2 675 768   | 2 452 513   | 2 046 933   |
| Resultat efter finansiella poster                                       | kr | -242 063    | -237 391    | -429 740    | -644 558    |
| Soliditet                                                               | %  | 78          | 78          | 76          | 3           |
| Likviditet                                                              | %  | 92          | 140         | 110         | 154         |
| Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt                | kr | 480         | 480         | 453         | 412         |
| Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt                      | kr | 480         | 480         | 453         | 412         |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift) | %  | 33,15       | 32,63       | 33,94       |             |
| Hyesintäkter lokaler per kvm                                            | kr | 2 906       | 2 840       | 2 659       | 2 089       |
| Klientmedel (kassa) per total kvm                                       | kr | 293         | 353         | 979         | 484         |
| Sparande per total kvm                                                  | kr | 146         | 192         | 130         | 33          |
| Skuldsättning per total kvm                                             | kr | 8 056       | 8 200       | 8 246       | 8 384       |
| Skuldsättning per kvm bostadsrätt                                       | kr | 10 592      | 10 782      | 10 842      | 11 024      |
| Nettoskuldsättning per total kvm                                        | kr | 7 763       | 7 848       | 7 267       | 7 900       |
| Räntekänslighet (grundavgift)                                           | %  | 22,0        | 22,4        | 23,9        | 26,8        |
| Räntekänslighet (total avgift)                                          | %  | 22,0        | 22,4        | 23,9        |             |
| Energikostnad per total kvm                                             | kr | 264         | 254         | 221         | 245         |

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnad för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

## Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

I samband med budgetarbetet tog styrelsen ställning till avgiftsnivån. Bedömningen var att föreningens avgiftsuttag behövde höjas med fem procent för att finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändring av eget kapital

|                                        | <u>Insatser</u> | <u>Upplåtelse-<br/>avgift</u> | <u>Uppskriv-<br/>ningsfond</u> | <u>Fond för yttre<br/>underhåll</u> | <u>Övrigt<br/>fritt eget</u> | <u>Summa eget<br/>kapital</u> |
|----------------------------------------|-----------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| Ingående balans                        | 930 117         | 988 917                       | 72 576 792                     | 385 188                             | -2 027 909                   | 72 615 714                    |
| Reservering till yttre fond            |                 |                               |                                | 82 535                              | -82 535                      |                               |
| Ianspråkstagande ur fond               |                 |                               |                                | -120 855                            | 120 855                      |                               |
| Balansering av föregående års resultat |                 |                               |                                |                                     | -237 391                     |                               |
| Årets resultat                         |                 |                               |                                |                                     |                              | -242 063                      |
| Belopp vid årets utgång                | 930 117         | 988 917                       | 72 576 792                     | 346 868                             | -2 226 980                   | 72 373 651                    |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Balanserat resultat | -2 226 980 |
| Årets resultat      | -242 063   |
|                     | <hr/>      |
|                     | -2 469 043 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                           |            |
|-------------------------------------------|------------|
| Reservering till fond för yttre underhåll | 82 535     |
| I ny räkning balanseras                   | -2 551 578 |
|                                           | <hr/>      |
|                                           | -2 469 043 |

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

|                                    |          |
|------------------------------------|----------|
| Resultat enligt resultaträkning    | -242 063 |
| Dispositioner                      | -82 535  |
|                                    | <hr/>    |
| Årets resultat efter dispositioner | -324 598 |

|                                                       |         |
|-------------------------------------------------------|---------|
| Behållning fond för yttre underhåll efter disposition | 429 403 |
|-------------------------------------------------------|---------|

Utifrån att redovisningen sker enligt regelverket K3 föreslås stadgeenlig minimumavsättning motsvarande 0,3% av anskaffningskostnaden.

| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2025-01-01<br/>-2025-12-31</b> | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> |
|---------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|                                                   | 1          |                                   |                                   |
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 2 595 940                         | 2 675 768                         |
| Övriga rörelseintäkter                            |            | 92 631                            | 55 555                            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>2 688 571</b>                  | <b>2 731 323</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                   | 3          | -1 445 713                        | -1 352 872                        |
| Periodiskt underhåll                              | 4          | 0                                 | -120 854                          |
| Övriga externa kostnader                          | 5          | -159 157                          | -138 099                          |
| Arvoden och personalkostnader                     | 6          | -69 449                           | -70 186                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -721 950                          | -586 011                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-2 396 269</b>                 | <b>-2 268 022</b>                 |
| <b><i>Rörelseresultat</i></b>                     |            | <b><i>292 302</i></b>             | <b><i>463 301</i></b>             |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  | 7          | 5 755                             | 24 619                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 8          | -540 120                          | -725 311                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-534 365</b>                   | <b>-700 692</b>                   |
| <b><i>Resultat efter finansiella poster</i></b>   |            | <b><i>-242 063</i></b>            | <b><i>-237 391</i></b>            |
| <b><i>Årets resultat</i></b>                      |            | <b><i>-242 063</i></b>            | <b><i>-237 391</i></b>            |

| Balansräkning                                  | Not | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                              | 1   |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 9   | 91 751 666        | 92 215 846        |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>  |     | 91 751 666        | 92 215 846        |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |     |                   |                   |
| Andelar i gemensamhetsanläggning               |     | 2 800             | 2 800             |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> |     | 2 800             | 2 800             |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>91 754 466</b> | <b>92 218 646</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |     |                   |                   |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar      |     | 3 399             | 7 349             |
| Övriga fordringar                              | 10  | 156 471           | 80 856            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |     | 68 082            | 46 992            |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>           |     | 227 952           | 135 197           |
| <i>Kassa och bank</i>                          |     |                   |                   |
| Kassa och Bank                                 |     | 714 206           | 859 968           |
| <i>Summa kassa och bank</i>                    |     | 714 206           | 859 968           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>942 158</b>    | <b>995 165</b>    |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |     | <b>92 696 624</b> | <b>93 213 811</b> |

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

|                          |  |            |            |
|--------------------------|--|------------|------------|
| Insatser                 |  | 930 117    | 930 117    |
| Upplåtelseavgifter       |  | 988 917    | 988 917    |
| Uppskrivningsfond        |  | 72 576 792 | 72 576 792 |
| Fond för yttre underhåll |  | 346 868    | 385 188    |

|                                  |  |                   |                   |
|----------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <i>Summa bundet eget kapital</i> |  | <i>74 842 694</i> | <i>74 881 014</i> |
|----------------------------------|--|-------------------|-------------------|

##### Fritt eget kapital

|                     |  |            |            |
|---------------------|--|------------|------------|
| Balanserat resultat |  | -2 226 980 | -2 027 909 |
| Årets resultat      |  | -242 063   | -237 391   |

|                                 |  |                   |                   |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <i>Summa fritt eget kapital</i> |  | <i>-2 469 043</i> | <i>-2 265 300</i> |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|

|                           |  |                   |                   |
|---------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>Summa eget kapital</b> |  | <b>72 373 651</b> | <b>72 615 714</b> |
|---------------------------|--|-------------------|-------------------|

#### Långfristiga skulder

|                             |        |           |           |
|-----------------------------|--------|-----------|-----------|
| Skulder till kreditinstitut | 11, 12 | 8 372 960 | 6 074 960 |
|-----------------------------|--------|-----------|-----------|

|                                   |  |                  |                  |
|-----------------------------------|--|------------------|------------------|
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |  | <b>8 372 960</b> | <b>6 074 960</b> |
|-----------------------------------|--|------------------|------------------|

#### Kortfristiga skulder

|                                              |        |            |            |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Skulder till kreditinstitut                  | 11, 12 | 11 276 064 | 13 925 064 |
| Leverantörsskulder                           |        | 89 308     | 30 092     |
| Skatteskulder                                |        | 14 464     | 2 397      |
| Övriga skulder                               | 13     | 117 996    | 151 324    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |        | 452 181    | 414 260    |

|                                   |  |                   |                   |
|-----------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>Summa kortfristiga skulder</b> |  | <b>11 950 013</b> | <b>14 523 137</b> |
|-----------------------------------|--|-------------------|-------------------|

|                                       |  |                   |                   |
|---------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>Summa eget kapital och skulder</b> |  | <b>92 696 624</b> | <b>93 213 811</b> |
|---------------------------------------|--|-------------------|-------------------|

**Kassaflödesanalys**

|  | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
|--|---------------------------|---------------------------|

**Den löpande verksamheten**

|                                         |         |         |
|-----------------------------------------|---------|---------|
| Rörelseresultat före finansiella poster | 292 302 | 463 300 |
|-----------------------------------------|---------|---------|

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm

|               |         |         |
|---------------|---------|---------|
| Avskrivningar | 721 950 | 586 011 |
|---------------|---------|---------|

|                |       |        |
|----------------|-------|--------|
| Erhållen ränta | 5 756 | 24 619 |
|----------------|-------|--------|

|              |          |          |
|--------------|----------|----------|
| Erlagd ränta | -540 120 | -725 311 |
|--------------|----------|----------|

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
|  | <b>479 888</b> | <b>348 619</b> |
|--|----------------|----------------|

|                                 |       |         |
|---------------------------------|-------|---------|
| Ökning/minskning kundfordringar | 7 349 | 286 265 |
|---------------------------------|-------|---------|

|                                                 |          |        |
|-------------------------------------------------|----------|--------|
| Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar | -100 105 | 16 598 |
|-------------------------------------------------|----------|--------|

|                                     |        |         |
|-------------------------------------|--------|---------|
| Ökning/minskning leverantörsskulder | 89 308 | -89 702 |
|-------------------------------------|--------|---------|

|                                                      |         |            |
|------------------------------------------------------|---------|------------|
| Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder* | -13 432 | -1 771 244 |
|------------------------------------------------------|---------|------------|

|                                                 |                |                   |
|-------------------------------------------------|----------------|-------------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b> | <b>463 008</b> | <b>-1 209 464</b> |
|-------------------------------------------------|----------------|-------------------|

**Investeringsverksamheten**

|                                                  |          |          |
|--------------------------------------------------|----------|----------|
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | -257 770 | -205 843 |
|--------------------------------------------------|----------|----------|

|                                                 |                 |                 |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b> | <b>-257 770</b> | <b>-205 843</b> |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|

**Finansieringsverksamheten**

|                     |          |          |
|---------------------|----------|----------|
| Amortering av skuld | -351 000 | -112 000 |
|---------------------|----------|----------|

|                                                  |                 |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b> | <b>-351 000</b> | <b>-112 000</b> |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|

**Årets kassaflöde**

|                                |                     |                         |
|--------------------------------|---------------------|-------------------------|
| Likvida medel vid årets början | -145 762<br>859 968 | -1 527 307<br>2 387 275 |
|--------------------------------|---------------------|-------------------------|

|                                     |                |                |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Likvida medel vid årets slut</b> | <b>714 206</b> | <b>859 968</b> |
|-------------------------------------|----------------|----------------|

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### *Intäktsredovisning*

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

#### *Fond för yttre underhåll*

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

#### Byggnader

|                                      |          |
|--------------------------------------|----------|
| Stommar                              | 75 år    |
| Markanläggning                       | 70 år    |
| Fasader                              | 60 år    |
| Yttertak, soprum, fönster och värme  | 25 år    |
| Hissar, ledningssystem exempelvis el | 40-50 år |
| Övrigt                               | 25-35 år |

#### *Kundfordringar och övriga fordringar*

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

#### *Låneskulder och leverantörsskulder*

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

### Nyckeltalsdefinitioner

#### **Soliditet**

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

#### **Likviditet**

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

#### **Årsavgift**

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

#### **Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna**

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

#### **Hysesintäkter**

Hysesintäkter lokaler per kvm beräknas utifrån grundhyra, indextillägg samt tillägg för fastighetsskatt i förhållande till lokalyta.

#### **Klientmedel**

Klientmedel (kassa) per totala kvm beräknas som föreningens behållning på klientmedelskontot i förhållande till totala kvm.

#### **Sparande**

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

#### **Skuldsättning**

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

#### **Nettoskuldsättning**

Nettoskuldsättning beräknas som lån subtraherat med kassabehållning, dividerat med total yta i föreningen.

#### **Räntekänslighet**

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

#### **Energikostnad**

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

#### **Kassaflöde**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

## Upplysningar till resultaträkningen

### Not 2 Intäkternas fördelning

|                              | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder         | 891 252                   | 891 252                   |
| Hyror lokaler                | 1 688 040                 | 1 652 532                 |
| Balkongavgifter              | 11 760                    | 8 619                     |
| Övriga hyresintäkter*        | 0                         | 64 693                    |
| Övriga intäkter              | 4 888                     | 58 672                    |
| Brutto                       | 2 595 940                 | 2 675 768                 |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>2 595 940</b>          | <b>2 675 768</b>          |

I årsavgiften ingår hushållsvärme, hushållsvatten och kabel-tv för föreningens medlemmar. Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

\*Hyresintäkt hänförligt till mast på föreningens fastighet har periodiserats till nästkommande räkenskapsår.

### Not 3 Driftskostnader

|                                  | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel                | 130 321                   | 132 254                   |
| Reparationer, löpande underhåll  | 159 365                   | 140 543                   |
| Elavgifter                       | 108 586                   | 104 152                   |
| Uppvärmning                      | 433 870                   | 428 092                   |
| Vatten och avlopp                | 101 733                   | 86 251                    |
| Renhållning                      | 134 626                   | 109 733                   |
| Försäkringar                     | 42 501                    | 38 289                    |
| Kabel-TV/Internet                | 88 993                    | 80 244                    |
| Övriga fastighetskostnader       | 61 172                    | 63 244                    |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt | 184 546                   | 170 070                   |
| <b>Summa driftskostnader</b>     | <b>1 445 713</b>          | <b>1 352 872</b>          |

### Not 4 Periodiskt underhåll

|                                   | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| OVK                               | 0                         | 18 911                    |
| Byte tvättmaskin                  | 0                         | 54 795                    |
| Service dörrar                    | 0                         | 47 148                    |
| <b>Summa periodiskt underhåll</b> | <b>0</b>                  | <b>120 854</b>            |

**Not 5      Övriga externa kostnader**

|                                         | <u>2025-01-01</u><br><u>-2025-12-31</u> | <u>2024-01-01</u><br><u>-2024-12-31</u> |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Revision                                | 27 530                                  | 29 102                                  |
| Ekonomisk och administrativ förvaltning | 70 828                                  | 70 661                                  |
| Övriga förvaltningskostnader            | 55 139                                  | 17 577                                  |
| Medlems- och föreningsavgifter          | 5 660                                   | 5 660                                   |
| Övriga externa kostnader                | 0                                       | 15 099                                  |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>   | <b>159 157</b>                          | <b>138 099</b>                          |

**Not 6      Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

|                                         | <u>2025-01-01</u><br><u>-2025-12-31</u> | <u>2024-01-01</u><br><u>-2024-12-31</u> |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Löner och ersättningar till styrelsen   | 54 000                                  | 57 300                                  |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal   | 15 449                                  | 12 886                                  |
| <b>Summa arvoden, personalkostnader</b> | <b>69 449</b>                           | <b>70 186</b>                           |

**Not 7      Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                   | <u>2025-01-01</u><br><u>-2025-12-31</u> | <u>2024-01-01</u><br><u>-2024-12-31</u> |
|-----------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Ränteintäkter klientmedel         | 4 870                                   | 22 860                                  |
| Övriga ränteintäkter              | 886                                     | 1 759                                   |
| <b>Summa finansiella intäkter</b> | <b>5 756</b>                            | <b>24 619</b>                           |

**Not 8      Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                   | <u>2025-01-01</u><br><u>-2025-12-31</u> | <u>2024-01-01</u><br><u>-2024-12-31</u> |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Övriga räntekostnader och liknande resultatposter | 540 120                                 | 725 311                                 |

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 9 Byggnader och mark**

|                                                     | <u>2025-12-31</u>        | <u>2024-12-31</u>        |
|-----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Byggnader                                           |                          |                          |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden            | 26 396 751               | 26 190 908               |
| Inköp/Aktiveringar                                  | 257 770                  | 205 843                  |
| Utrangering                                         | -125 000                 | 0                        |
|                                                     | <hr/>                    | <hr/>                    |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden            | 26 529 521               | 26 396 751               |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                 | -8 245 905               | -7 659 894               |
| Årets avskrivningar                                 | -596 950                 | -586 011                 |
|                                                     | <hr/>                    | <hr/>                    |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                 | -8 842 855               | -8 245 905               |
| Utgående planenligt värde                           | <u>17 686 666</u>        | <u>18 150 846</u>        |
| <br>Mark                                            |                          |                          |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden            | 74 065 000               | 74 065 000               |
| Utgående planenligt värde                           | 74 065 000               | 74 065 000               |
| <b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b> | <b><u>91 751 666</u></b> | <b><u>92 215 846</u></b> |
| Varav bokfört värde mark                            | 74 065 000               | 74 065 000               |
| <b>Taxeringsvärde</b>                               |                          |                          |
| Taxeringsvärde byggnad                              | 44 800 000               | 39 400 000               |
| Taxeringsvärde mark                                 | 66 793 000               | 74 065 000               |
|                                                     | <hr/>                    | <hr/>                    |
|                                                     | 111 593 000              | 113 465 000              |
| Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:         |                          |                          |
| Bostäder                                            | 99 000 000               | 102 000 000              |
| Lokaler                                             | 12 593 000               | 11 465 000               |
|                                                     | <hr/>                    | <hr/>                    |
|                                                     | 111 593 000              | 113 465 000              |

**Not 10 Övriga fordringar**

|                                             | <u>2025-12-31</u>     | <u>2024-12-31</u>    |
|---------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Skattekontot                                | 63 840                | 76 085               |
| Momsfordran                                 | 92 631                | 4 771                |
|                                             | <hr/>                 | <hr/>                |
| <b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b> | <b><u>156 471</u></b> | <b><u>80 856</u></b> |

**Not 11      Upplåning**

|                                                                                                              | <u>2025-12-31</u> | <u>2024-12-31</u> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Räntebärande skulder</b>                                                                                  |                   |                   |
| <u>Långfristiga skulder</u>                                                                                  |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                                                                                  | 8 372 960         | 6 074 960         |
| <u>Kortfristiga skulder</u>                                                                                  |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut vilka enligt överenskommelse med kreditinstitut inte behöver betalas inom ett år | 11 276 064        | 13 925 064        |
|                                                                                                              | <hr/>             | <hr/>             |
| Summa räntebärande skulder                                                                                   | <u>19 649 024</u> | <u>20 000 024</u> |
| <b>Förfallotider</b>                                                                                         |                   |                   |
| Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.             | —                 | —                 |
| Summa                                                                                                        | <u>0</u>          | <u>0</u>          |

| <u>Långgivare</u> | <u>Ränta %</u> | <u>Räntan är bunden t.o.m.</u> | <u>Lånebelopp vid årets utgång</u> |
|-------------------|----------------|--------------------------------|------------------------------------|
| SEB               | 2,85           | 2027-05-28                     | 2 142 960                          |
| SEB               | 2,61           | 2028-04-28                     | 1 695 000                          |
| SEB               | 2,72           | 2026-08-28                     | 1 886 000                          |
|                   |                |                                | <b>5 723 960</b>                   |
| SEB               | 2,26           | 90-dgr rörligt                 | 5 187 064                          |
| SEB               | 2,28           | 90-dgr rörligt                 | 5 738 000                          |
| SEB               | 2,30           | 7-dgr stibor                   | 3 000 000                          |
|                   |                |                                | <b>13 925 064</b>                  |

**Not 12      Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

|                                                                                                   | <u>2025-12-31</u> | <u>2024-12-31</u> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ställda säkerheter</b>                                                                         |                   |                   |
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                                                            | 23 517 000        | 23 517 000        |
|                                                                                                   | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                                   | <b>23 517 000</b> | <b>23 517 000</b> |
| <b>Eventalförpliktelser</b>                                                                       |                   |                   |
| <i>Övriga eventalförpliktelser</i>                                                                |                   |                   |
| Inga eventalförpliktelser finns.                                                                  |                   |                   |

**Not 13      Övriga skulder**

|                                                                            | <u>2025-12-31</u>     | <u>2024-12-31</u>     |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Momsskuld                                                                  | 113 586               | 148 388               |
| Övriga kortfristiga skulder som avser byggnation av balkonger och uteplats | 0                     | 2 936                 |
| Skulder till MBF                                                           | 4 410                 | 0                     |
| <b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>                                   | <b><u>117 996</u></b> | <b><u>151 324</u></b> |

Årsredovisningen färdigställdes 2026-05-08.

Datum framgår av den elektroniska underskriften.

Niclas Berg  
Ordförande

Ulf Hellzén

Henrik Luiga

Britta Wasserman

Philippa Sjölin

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Kungsbron Borevision AB

Joakim Häll  
Kungsbron Borevision AB

## Deltagare

**MBF** 5569148264 Sverige

**ULF HELLZÉN** Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

*2026-05-09 17:15:34 UTC*

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ULF HELLZÉN

Ulf Hellzén

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 85.228.159.215

**BRITTA WASSERMAN** Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

*2026-05-11 19:48:55 UTC*

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: BRITTA WASSERMAN

Britta Wasserman

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 90.238.30.129

**PHILIPPA SJÖLIN** Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

*2026-05-12 08:51:08 UTC*

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: PHILIPPA SJÖLIN

Philippa Sjölin

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 89.37.63.221

**NICLAS BERG** Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

*2026-05-11 18:02:53 UTC*

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: NICLAS BERG

Niclas Berg

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 84.217.67.237

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2026-05-11 08:52:37 UTC***

---

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HENRIK LUIGA

Henrik Luiga

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 90.233.203.36

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2026-05-17 09:40:15 UTC***

---

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Joakim Rickard Häll

Joakim Häll

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 31.208.184.213