

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Fabrikören i Nacka**

769630-9256

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Fabrikören i Nacka får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Brf Fabrikören är en äkta förening om 113 lägenheter belägen på Fabrikörvägen i Nacka Strand.

Huset är totalrenoverat och inflyttning skedde hösten 2018. Bostäderna är påkostade och har en modern och industriell design. Flertalet lägenheter har havsutsikt över Saltsjön. Föreningen förfogar också över parkeringsplatser placerade i Torggaraget. I föreningen finns även en lokal som hyrs ut till en förskola samt biograf, två gästlägenheter, kontorslokal, cykel-förvaring och hobbyrum för medlemmarna.

Styrelsen består av fem ledamöter och tre suppleanter. Föreningen har också bildat fokusgrupper för olika områden såsom trivsel, trädgård, etc. där medlemmarna har möjlighet att bidra till ett trevligt och uppskattat boende för alla som bor i huset.

Brf Fabrikören är en av 17 andelsägare i Torggaragets samfällighetsförening. Som andelsägare har Brf Fabrikören rätt att nominera en ledamot och en suppleant till styrelsen för samfälligheten.

### Fastigheter

Föreningen äger 100 procent av Nacka Sicklaön 369:42 som under 2018 klövs från Nacka Sickla ön 369:32 som föreningen ägde 53,9 procent av. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

### Lokaler

Föreningen har en lokal om 925 kvm som hyrs ut till förskoleverksamhet. Hyresgästen tillträdde 2019-01-01 och kontraktet löper till och med 2033-12-31

### Bostäder och gemensamma utrymmen

Gemensamma utrymmen: Barnvagnsförråd, cykelrum, soprum, hobbyrum, biorum, tvättstuga, hemmakontor samt två övernattningslägenheter. Varje lägenhet har tillhörande förråd. Ytterligare förrådsutrymmen finns att hyra.

| <b>Antal</b> | <b>Typ</b> | <b>Total yta/mm</b>                    |
|--------------|------------|----------------------------------------|
| 113          | Lägenheter | 8885                                   |
| 1            | Lokaler    | 925                                    |
| 91           | Parker     | via Torggaragets Samfällighetsförening |

## **Förvaltning**

Ekonomisk förvaltning: ViRedo AB

Teknisk förvaltning: Habitek Förvaltning AB

## **Avtal**

Styrelsen ser löpande över samtliga avtal. Under 2025 har föreningen upphandlat ny entreprenör för

städning i allmänna utrymmen.

sandning och snöröjning

stampsolning både vad avser inplanerade spolningar som för akuta åtgärder.

## **Underhållsplan**

År 2023 fastställde styrelsen en långsiktig underhållsplan framtagen av en extern konsult, Delagott AB. Av rapporten framgår att sammantaget är standarden på fastigheten att betrakta som en nyproduktion med tillträde 2018. Underhållsplanen är ett viktigt dokument i såväl den kortsiktiga som i den långsiktiga ekonomiska planeringen.

## **OVK**

November 2025 genomfördes en Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK), en besiktning och injustering av ventilation samt byte av filter. OVK ska enligt vår underhållsplan ske vart tredje år.

## ***Spolning av stammar***

Maj 2025 spolades köksavlopp och tillhörande anslutningar till stammar i samtliga lägenheter.

Det är föreningen som står för kostnaderna för denna åtgärd och den ska ses som en del i den underhållsplan som föreningen fattat beslut om och som bland annat innehåller spolningar av rör och stammar med viss kontinuitet.

Vår ambition är att genomföra generella spolningar vartannat/vart tredje år. Detta i kombination med att vi gemensamt tar ett ansvar för vad vi spolat ner i avloppen kan innebära att vi inte längre ska besväras av kluckande ljud och stopp i avloppen mm.

## **Myndighetsbesök**

Under 2025 har vi haft ett antal besök av tillsynsmyndigheter med uppgift att granska och säkerställa att allt står rätt till. Maj 2025 genomförde *Miljötillsynsenheten vid Nacka kommun*, med uppdraget att under 2025 genomföra tillsynsbesök hos fastighetsägare av flerbostadshus, ett besök för att kontrollera föreningens ansvar för egenkontroll enligt miljöbalken. Kommunens samlade bedömning var att vi väl levde upp till lagstadgade krav.

*MSB* har bland annat till uppgift att inventera samtliga drygt 60 000 skyddsrum i Sverige. Vi som fastighetsägare har ansvar för tre skyddsrum som finns på plan 1 och som tillika inhyser lägenhetsförråd. I oktober hade vi besök i dagar två av MSB som i detalj inventerade såväl befintlig skyddsrumsutrustning som teknik, utrymningsvägar mm. Vi fick i slutet av året en utförlig rapport av statusen på våra skyddsrum samt en förteckning av utrustning som behöver förnyas/kompletteras mm. Vi kommer att under 2026 vidta erforderliga åtgärder i enlighet med

MSB:s iakttagelser. Vi kommer att i denna fråga samverka med vår systerförening Brf No4.

### **Hissar**

Styrelsen har under 2025 fortsatt arbetet med att verka för väl fungerande hissar. Styrelsen för kontinuerligt samtal med S:t Eriks som föreningen har ett serviceavtal med. I serviceavtalet ingår årligen fyra förebyggande underhållsbesök. Styrelsen för kontinuerligt samtal med S:t Eriks Hiss i syfte att även vidta förebyggande åtgärder i syfte att minimera driftsproblem, särskilt byte av anropsknappar ska utredas vilket orsakat lejonparten av de felanmälningar som gjorts under 2025. Styrelsen har fattat beslut om att formalisera samverka med vår systerförening Brf No4 i syfte att samordna insatser i syfte att få bättre fungerande hissar till lägre kostnad.

KIWA, ett oberoende besiktningsföretag, har oktober 2025 besiktat samtliga hissar med utlåtandet ”utan anmärkning”.

### **Utemiljö**

Under 2025 har Trädgårdsgruppen lagt ner ett stort engagemang på att förbättra vår utemiljö i form av planteringar. Även miljön mellan vårt hus och Fabrikörsvillan har fått ett ansiktslyft tack vare flitigt arbete av våra medlemmar på våra städdagar. Föreningen har 2024 - 2025 ekonomiskt bidragit till en förbättring av utemiljön för förskolan Hoppetossa vilket även kommit medlemmar i vår förening till godo.

Brf Fabrikören har under 2025 tecknat avtal med Nativus vad avser skötsel av vår utemiljö. November 2025 fick vi besked om att Habitek Utemiljö AB, med vilka vi hade ett avtal omfattande sandning och snöskottning, försatts i konkurs. Ett avtal med Nativus har tecknats.

Samtal förs med Trädgårdsgruppen i syfte att finna en bra balans mellan det arbete som görs av trädgårdsgruppen samt vad som bäst utförs av en extern aktör.

### **Gemensamma utrymmen**

#### *Bio*

Nyttjandet av bion ligger på mellan 25-60 pass per månad, höstmånaderna toppar. Styrelsen arbetar med att få till stånd en fokusgrupp bestående av medlemmar med uppgift att ta fram förslag på hur utveckla biorummet.

#### *Cykelrum*

Intresset att förvara cyklar i cykelrummet har ökat de senaste åren. Styrelsen har därför infört årlig kontroll av att de cyklar som finns förvarade i cykelrummet tillhör en medlem i föreningen. Vid avyttring av övergivna cyklar följs gällande regler/praxis.

#### *Förråd*

Till varje lägenhet finns ett förråd som ingår i avgiften. Därutöver finns ett antal extra förråd till förhyrning. Intresset att hyra ett extra förråd har ökat varför styrelsen beslutat se över möjligheten att tillskapa ytterligare förråd för uthyrning.

### *Gästlägenheter*

Under hösten 2022 kunde ytterligare en gästlägenhet tas i bruk. Styrelsen valde initialt att hyra ut denna lägenhet till ett företag på halvårsbasis. Den långsiktiga strategin är att gästlägenhet 2 ska hyras ut till företag/motsvarande på årsbasis. Senhösten 2023 tecknades ett avtal avseendegästlägenhet 2 med Guestit vars verksamhet består i att tillhandahålla administration av andrahandsupplåtelser av bostadslägenheter. Verksamheten kommer att utvärderas under våren 2026 för att senast 2026-09-30 fatta beslut om hur gästlägenhet 2 ska nyttjas fr o m 2027.

Beläggningsgraden för gästlägenhet 1 var under 2025 65%, dvs uthyrd 260 dagar av årets 365 dagar.

Gästlägenhet 1 har under 2025 kompletterats med garderober, köksredskap, städutrustning mm.

### *Hobbyrum*

Styrelsen noterar med tacksamhet att hobbyrummet försetts med verktyg av hög kvalitet genom enskilda medlemmars generositet.

### *Kontor*

Kontoret är bokningsbart måndag - fredag mellan 08.00 - 20.00. Beläggningsgraden ligger på drygt 75%. Kontoret används också som styrelserum.

### *Källsorteringsrummet*

December 2023 fattade styrelsen beslut om en uppfräschning av källsorteringsrummet vilket genomfördes i omgångar under våren 2024. Förändringen har genomförts i dialog med LL- bolagen som också föreslagit förändringar i antal kärl mm som på sikt kommer att innebära minskade kostnader för hantering av matavfall, hushållsavfall och källsorterat material. Under 2025 har avtal tecknats med LL-bolagen och Nacka Vatten och Avlopp (NVOA) avseende kontinuerlig rengöring av kärlen. Styrelsen har också under 2025 vid ett flertal tillfällen informerat om gällande regler som gäller i källsorteringsrummet. Flera medlemmar har önskat att kameror sätts upp i källsorteringsrummet för att ytterligare markera vikten av regelefterlevnad. Styrelsens uppfattning är att kameror helst ska användas för att stärka det yttre skalskyddet i syfte att förhindra externa icke önskvärda personer att ta sig in i fastigheten. Tillträde till källsorteringsrummet har i princip endast medlemmar i vår förening.

### *Tvättstuga*

Verksamhetsåret 2023 genomfördes en studie av energiförbrukningen i syfte att se hur och på vilket sätt energiförbrukningen kan minskas, särskilt för gemensamma utrymmen. Som ett resultat av denna utredning fattades beslut om att införa en avgift för nyttjande av vår tvättstuga. Avgiften sattes till 50 kr/pass vilket inte på långa vägar täcker självkostnaden men bör mana till eftertanke. De maskiner som finns i tvättstugan är betydligt mer energikrävande än de som finns i respektive lägenhet.

Nyttjandet av tvättstugan har efter att avgiften infördes drastiskt minskat. Antal pass per månad låg före beslutet om att införa en avgift fr o m 2023-04-01 på cirka 65 pass/månad för att för perioden 2025-01-01 2025-12-31 hamna på i snitt 15 pass/månad. Under 2025 har en ny torktumlare införskaffats.

## **Garage**

Garaget, såväl vad som avser det som finns under vårt hus som det stora garaget med alla dess våningar, är en gemensamhetsanläggning kallad "Torggaragets samfällighetsförening". Där ingår vår Brf tillsammans med övriga bostadsrättsföreningar och alla kommersiella aktörer runt torget. Vi är idag 17 parter och kommer att bli fler när alla nybyggnationer är färdiga. Detta innebär att vår förenings rådighet över vad som gäller skalskydd, utlämnande av taggar, fördelning av platser, öppettider mm är kraftfullt begränsat. Allt det här förbereddes inför projekteringen av Nacka Strand och fastställdes av Nacka kommun i detaljplaner 2013 och 2015. Samfälligheten bildades 2022 genom en förrättning utförd av Lantmäteriet. Det bör noteras att Brf Fabrikören och vår systerförening Brf No4 under hela processen motsatte sig att ingå i samfälligheten och överklagade även Lantmäteriets beslut till Mark och Miljödomstolen, dock utan framgång.

En konsekvens av att ingå i Torggaragets samfällighetsförening är att vår förening för närvarande har att stå för 8,4%, motsvarande vår andel, när det gäller kostnader för drift och investeringar i garaget. Intäkterna för de tilldelade 91 parkeringstillstånden tillfaller i sin helhet vår förening.

Särskilt två frågor kopplat till Torggaragets samfällighetsförening har under 2025 krävt styrelsens engagemang.

### *Investering till följd av ett eftersatt underhåll*

Ett eftersatt underhåll av garaget har föranlett samfällighetsföreningen att påbörja projekteringen av en genomgripande upprustning. Stämman för Torggaragets samfällighetsförening kommer under våren 2026 att fatta beslut om en investeringsplan som i sin helhet har att finansieras av i samfälligheten ingående andelsägare. Enligt fastställd förrättning har vår förening att bekosta 8,4% av den investeringen som kan bli aktuellt.

### *Påverkan på andelstalet*

Fastighetsbolaget Klöverbarn har beviljats bygglov för uppförande av bostäder i enlighet med gällande detaljplan. Torggaragets styrelse har i november 2025 överklagat beslut då de anser att beviljat bygglov innebär omfattande såväl ekonomiska som tekniska negativa konsekvenser. Mark- och Miljödomstolen har att fatta beslut i ärendet. Beroende på utfallet i denna process kan andelstalet för samtliga delägare i samfälligheten komma att förändras. Förändring av andelstalet kan kräva ett stämmobeslut.

## **Avgiftshöjning**

Den 1:a januari 2025 genomfördes en avgiftshöjning med 3,5 procent vilket ligger i linje med den långsiktiga ekonomiska planen.

## **Styrelsemöten**

Styrelsen har haft 7 styrelsemöten under verksamhetsåret. Därtill har ett antal per capsulam beslut fattats mellan inplanerade styrelsemöten.

## **Medlemsinformation**

På balansdagen 2025-12-31 är antalet tillträdde lägenheter i föreningen 113 st. Antal medlemmar uppgick till 178. vid räkenskapsårets slut.

## Överlåtelser

Antal överlåtelser under året är 15 st.

| <b>Flerårsöversikt (Kr)</b>                             | <b>2025</b> | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                         | 12 090 563  | 11 808 722  | 11 203 511  | 10 212 373  |
| Resultat efter finansiella poster                       | -13 155 330 | -3 973 606  | -4 208 816  | -3 972 285  |
| Soliditet (%)                                           | 74,6        | 74,9        | 75,0        | 74,9        |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 923         | 907         | 876         | -           |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 19 946      | 20 031      | 20 133      | -           |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 22 022      | 22 116      | 22 228      | -           |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 195         | 217         | 193         | -           |
| Räntekänslighet (%)                                     | 23,8        | 24,0        | 25,0        | -           |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 248         | 249         | 231         | -           |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 66,9        | 69,0        | 68,0        | -           |
| Energikostnader som har vidaredebiterats (kr/kvm)       | 68          | 79          | 79          | -           |

Föreningen har under 2025 gått över till att redovisa enligt BFNAR 2012:1 (K3) och att jämförelsetalen för åren 2022-2024 inte räknats om, vilket kan leda till en bristande jämförbarhet mellan åren

Med kvm menas Kvadratmeter.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta

och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Nettoomsättning: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning.  
Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

### Förändringar i eget kapital

|                                            | Medlems-<br>insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat  | Totalt             |
|--------------------------------------------|----------------------|-----------------------------|------------------------|--------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 653 432 500          | 4 299 738                   | -55 880 334            | -3 977 863         | <b>597 874 041</b> |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                      | 1 700 000                   | -5 677 863             | 3 977 863          | <b>0</b>           |
| Årets resultat                             |                      |                             |                        | -13 155 329        | <b>-13 155 329</b> |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>653 432 500</b>   | <b>5 999 738</b>            | <b>-61 558 197</b>     | <b>-13 155 329</b> | <b>584 718 712</b> |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| ansamlad förlust | -61 558 197        |
| årets förlust    | -13 155 329        |
|                  | <b>-74 713 526</b> |

|                                         |                    |
|-----------------------------------------|--------------------|
| behandlas så att                        |                    |
| reservering fond för yttre underhåll    | 1 700 000          |
| Ianspråktagande av yttre underhållsfond | -406 500           |
| i ny räkning överföres                  | -76 007 026        |
|                                         | <b>-74 713 526</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

Not

2025-01-01  
-2025-12-31

2024-01-01  
-2024-12-31

### Rörelsens intäkter

Årsavgifter och hyror

12 090 571

11 808 722

Övriga intäkter

174 072

176

**12 264 643**

**11 808 898**

### Rörelsens kostnader

Övriga kostnader

-5 748 151

-4 905 518

Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och  
immateriella anläggningstillgångar

-14 851 172

-6 105 576

**-20 599 323**

**-11 011 094**

### Rörelseresultat

**-8 334 680**

**797 804**

### Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

58 410

97 258

Räntekostnader och liknande resultatposter

-4 879 060

-4 872 925

**-4 820 650**

**-4 775 667**

### Resultat efter finansiella poster

**-13 155 330**

**-3 977 863**

### Resultat före skatt

**-13 155 330**

**-3 977 863**

### Årets resultat

**-13 155 329**

**-3 977 863**

| Balansräkning                                | Not | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR                                   |     |                    |                    |
| Anläggningstillgångar                        |     |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |                    |                    |
| Byggnader och mark                           | 4   | 775 901 169        | 790 752 341        |
|                                              |     | <b>775 901 169</b> | <b>790 752 341</b> |
| Summa anläggningstillgångar                  |     | <b>775 901 169</b> | <b>790 752 341</b> |
| Omsättningstillgångar                        |     |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |                    |                    |
| Avgifts- och hyresfordringar                 |     | 301 810            | 463 858            |
| Övriga fordringar                            |     | 246 225            | 494 283            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 175 541            | 176 992            |
|                                              |     | <b>723 576</b>     | <b>1 135 133</b>   |
| <i>Kassa och bank</i>                        |     | 6 953 626          | 6 092 965          |
| Summa omsättningstillgångar                  |     | <b>7 677 202</b>   | <b>7 228 098</b>   |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | <b>783 578 371</b> | <b>797 980 439</b> |

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

653 432 500

653 432 500

Fond för yttre underhåll

5 999 738

4 299 738

**659 432 238**

**657 732 238**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

-61 558 197

-55 880 333

Årets resultat

-13 155 329

-3 977 863

**-74 713 526**

**-59 858 196**

**Summa eget kapital**

**584 718 712**

**597 874 042**

#### Långfristiga skulder

5

Skulder till kreditinstitut

129 106 652

195 416 644

**Summa långfristiga skulder**

**129 106 652**

**195 416 644**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

5

66 559 992

1 000 000

Förskott från kunder

9 023

0

Leverantörsskulder

963 986

1 583 369

Aktuella skatteskulder

0

264 000

Övriga skulder

377 746

37 646

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

6

1 842 260

1 804 738

**Summa kortfristiga skulder**

**69 753 007**

**4 689 753**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**783 578 371**

**797 980 439**

## Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01  
-2025-12-31

2024-01-01  
-2024-12-31

### Den löpande verksamheten

|                                                     |            |            |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|
| Rörelseresultat                                     | -8 334 680 | 797 803    |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 14 851 172 | 6 105 576  |
| Erhållen ränta                                      | 62 904     | 98 074     |
| Erlagd ränta                                        | -4 879 060 | -4 872 925 |
| Betald skatt                                        | 71 156     | 345 915    |

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

1 771 492      2 474 443

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

|                                            |          |          |
|--------------------------------------------|----------|----------|
| Förändring av avgifts- och hyresfordringar | 162 048  | -349 799 |
| Förändring av kortfristiga fordringar      | 244 119  | -183 958 |
| Förändring av leverantörsskulder           | -619 383 | 283 928  |
| Förändring av kortfristiga skulder         | 52 385   | -19 760  |

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 610 661      2 204 854

### Finansieringsverksamheten

|                   |          |            |
|-------------------|----------|------------|
| Amortering av lån | -750 000 | -1 083 334 |
|-------------------|----------|------------|

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-750 000      -1 083 334

### Årets kassaflöde

860 661      1 121 520

### Likvida medel vid årets början

|                                |           |           |
|--------------------------------|-----------|-----------|
| Likvida medel vid årets början | 6 092 965 | 4 971 444 |
|--------------------------------|-----------|-----------|

### Likvida medel vid årets slut

6 953 626      6 092 964

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Under räkenskapsåret har föreningen övergått till att tillämpa K3 (BFNAR 2012:1) vid upprättandet av årsredovisningen. Förändringen har skett mot bakgrund av uppdaterade lagkrav och normgivning för bostadsrättsföreningar. Övergången innebär bland annat att anläggningstillgångar redovisas enligt komponentmetoden i enlighet med K3-regelverket.

Bytet av redovisningsprincip har inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5 § fjärde stycket ÅRL och inte räknat om jämförelsetalen.

Inga lättnadsregler enligt kap 35 § 21-30 har tillämpats.

Vid överfången till BFNAR 2012:1 (K3) har ingångsbalansräkning per 2025-01-01 upprättats.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

|                               |        |
|-------------------------------|--------|
| Stomma ink grund              | 100 år |
| Stomkomplettering/innerväggar | 50 år  |
| Värme, sanitet (VS)           | 50 år  |
| El                            | 40 år  |
| Inre ytskick och vitvaror     | 15 år  |
| Fasad                         | 50 år  |
| Fönster                       | 50 år  |
| Köksinredning                 | 30år   |
| Yttertak                      | 40 år  |
| Ventilation                   | 25 år  |
| Transport (hiss)              | 25 år  |
| Styr- & övervakning           | 15 år  |
| Övrigt                        | 50 år  |

## Not 2 Årsavgifter och hyror

|                                             | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter bostäder                        | 7 537 085         | 7 282 206         |
| Hyror lokaler                               | 2 066 996         | 2 034 960         |
| Hyror gästlägenhet                          | 95 439            | 93 750            |
| El debitering                               | 663 010           | 776 248           |
| Intäkter parkeringsavgifter                 | 1 123 940         | 1 158 509         |
| Fastighetsskatt, lokal                      | 202 258           | 132 000           |
| Fakturerade kostnader driftskostnader lokal | 130 254           | 130 254           |
| Avgift andrahandsuthyrning                  | 113 021           | 68 166            |
| Hyra förråd                                 | 109 589           | 97 569            |
| Intäkter servitut,                          | 22 388            | 25 824            |
| Övrigt                                      | 26 592            | 9 236             |
|                                             | <b>12 090 572</b> | <b>11 808 722</b> |

I årsavgifterna ingår värme, varmvatten, digital TV, IP-Telefoni samt Internet.

El debiteras som obligatoriskt tillägg utifrån faktisk förbrukning och el redovisas på egen rad i not 2.

## Not 3 Driftkostnader

|                                 | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Elförbrukning                   | 735 084          | 641 668          |
| Vatten och avlopp               | 595 440          | 736 190          |
| Uppvärmning                     | 1 098 634        | 1 061 588        |
| Avfall                          | 253 620          | 265 753          |
| Fastighetsförsäkring            | 107 517          | 101 533          |
| Löpande underhåll               | 337 121          | 356 730          |
| Yttre skötsel (inkl snöröjning) | 26 198           | 40 937           |
| Städning                        | 296 095          | 284 112          |
| Teknisk förvaltning             | 159 710          | 145 354          |
| Ekonomisk förvaltning           | 162 360          | 170 205          |
| TV/ Bredband                    | 172 641          | 184 722          |
| Revision                        | 30 375           | 29 813           |
| Övriga fastighetskostnader      | 586 091          | 349 783          |
| Fastighetsskatt                 | 202 260          | 132 000          |
| Styrelsearvoden                 | 157 270          | 142 973          |
| Reserverade osäkra fordringar   | 0                | 3 834            |
| Samfällighetsavgift             | 384 843          | 254 748          |
| Övrigt                          | 36 383           | 3 575            |
| Planenligt underhåll            | 406 500          | 0                |
|                                 | <b>5 748 142</b> | <b>4 905 518</b> |

**Not 4 Byggnader och mark**

|                                                 | <b>2025-12-31</b>  | <b>2024-12-31</b>  |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 854 802 500        | 854 802 500        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>854 802 500</b> | <b>854 802 500</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -64 050 159        | -57 944 583        |
| Årets avskrivningar                             | -14 851 172        | -6 105 576         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-78 901 331</b> | <b>-64 050 159</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>775 901 169</b> | <b>790 752 341</b> |

**Not 5 Skulder till kreditinstitut**

|                                                     | <b>2025-12-31</b>  | <b>2024-12-31</b>  |
|-----------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Solifast, bundet till 2027-11-01, 3,04%, Fast ränta | 64 546 659         | 65 379 993         |
| Solifast, bundet till 2029-11-27 Fast Ränta 2,93%   | 65 559 992         | 65 559 992         |
| Solifast, bundet till 2026-11-26 Fast Ränta 1,50%   | 65 559 993         | 65 559 993         |
|                                                     | <b>195 666 644</b> | <b>196 499 978</b> |

Amorteringen sker med 1 MSEK/år tills vidare.

**Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                       | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda avgifter | -978 992          | -931 826          |
| Upplupna kostnader    | -863 268          | -872 913          |
|                       | <b>-1 842 260</b> | <b>-1 804 739</b> |

**Not 7 Ställda säkerheter**

|                      | <b>2025-12-31</b>  | <b>2024-12-31</b>  |
|----------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckning | 200 000 000        | 200 000 000        |
|                      | <b>200 000 000</b> | <b>200 000 000</b> |

Årsredovisningen beslutades 2026-05-05

Underskriven den dag som framgår elektroniska underskrifter

Staffan Sarbäck  
Ordförande

Geta Kron

Sören Eskilsson

Marcus Swanteson

Marlene Olson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Daniel Boström  
Auktoriserad revisor

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

---

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.