

Brf Stockholm Grimskär nr 1
Huvudskärsvägen 11
12154 Johanneshov

Telefon:
E-post: styrelsen@brfgrimskar.se

Årsredovisning

för

Brf Stockholm Grimskär nr 1

769621-7053

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10-11
Kassaflödesanalys	12
Noter	13-18

Byrå: Valorem Bostadsrättsförvaltning / Wasberg
Redovisning AB
Handläggare: info@valorem.se / www.valorem.se
Telefonnummer: 08-20 35 03

Styrelsen för Brf Stockholm Grimskär nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-11-03. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2017-06-08 hos Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun, Stockholms län.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Grimskär 1	2011	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Protector Försäkring. Inkluderar även ett bostadsrättstillägg i hemförsäkringen för samtliga bostadsrättsinnehavare.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes 1949 och har värdeår 1949. Föreningens fastighet består av 3 flerbostadshus, med totalt 127 bostadslägenheter på adress Fyrskepsvägen 84 och 86, Huvudskärsvägen 3-17 (ojämna nummer) samt Söderarmsvägen 2-22 (jämna nummer). Den totala arean är 16 482 kvm.

Lägenheter

Föreningen upplåter 109 lägenheter med bostadsrätt, 18 med hyresrätt samt 22 lokaler.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
0	63	46	18	0	0

I Föreningen finns även följande gemensamma utrymmen och anläggningar:

Gemensamma utrymmen	Ändamål
Cykelrum	Förvaring cyklar
Barnvagnsförråd	Förvaring av barnvagnar
Tvättstuga	Tvätt, grovtvätt samt torkning
Miljöstugor	Avfallssortering

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Bsafe Affärstöd AB (Valorem Bostadsrättsförvaltning):

Ekonomisk förvaltning
Lägenhetsförteckning

Den tekniska förvaltningen har skötts av Bredablick Förvaltning AB tillsammans med styrelsen. Vid årsskiftet 2025-2026 togs teknisk förvaltning över av Delagott AB.

Allmän information

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av föreningens fastigheter, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet samt belåningen kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen har år 2023 upprättat en ny underhållsplan som sträcker sig 50 år, föreningen har tillgång till underhållsplanen digitalt och underhållsplanen/planerat underhåll kommer årligen utvärderas och eventuellt justeras utifrån vad som behöver prioriteras.

Föreningens fastigheter är idag ca 70 år vilket innebär att flera tekniska system har uppnått sin tekniska livslängd och behöver renoveras eller bytas ut. Bland större renoveringar som utförts under tidigare år kan nämnas stambyte, nya tvättstugor, byte av elstigar till lägenheter, renovering av fönster, byte av värmekulvert, byte av garageportar, hissbyte, renovering av värmesystem, målning av trapphus samt relining av samtliga avloppsrör i/under bottenplatta. Föreningen kommer att de närmaste åren genomföra byte av kallvattenrör och kvarvarande äldre elinstallationer i gemensamma utrymmen samt lagning av puts på fasader. Styrelsen har även valt att prioritera åtgärder som kan förbättra byggnadernas energieffektivitet. Exempelvis genom att tilläggsisolera vindarna vintern 2024. Mot bakgrund av kraftigt ökade energipriser de senaste åren kommer styrelsen även fortsatt arbeta aktivt för att prioritera insatser som kan bidra till att sänka fastigheternas energianvändning. Som ett eld i detta gjordes en förstudie under 2024 av värmesystemet och varmvattensystemet med fokus på att identifiera åtgärder.

Renovering av kallvattenrör

Under 2025 byttes samtliga kallvattenrör i föreningens källarstråk samt vissa varmvattenventiler och andra mindre åtgärder. I samband med detta sattes även termostater på värmesystemet och injustering utfördes.

Tilläggsisolering vindar

Vintern 2024 tilläggsisolerades samtliga vindsutrymmen av föreningen för att förbättra husens energieffektivitet.

Renovering av bottenavlopp

Fastighetens samtliga avloppsrör i/under bottenplatta har genomgått renovering med rörinfodring, så kallad relining, färdigställt år 2023.

Renovering av elinstallationer

Belysningsarmaturer i källare och trapphus är bytta, arbetet slutfördes under vintern 2022, i samband med bytet av armaturer byttes även gamla ledningar ut. I början av år 2024 byttes belysningsarmaturer i utvändiga belysningsstolpar till LED. Kvarvarande äldre fördelningscentraler och huvudledningar i

gemensamma utrymmen är planerade att bytas år 2026 eller 2027 efter förstudie och projektering 2026.

Lagning av putsskador på fasader

Husens putsade fasader är på många håll slitna och börjar nå sin tekniska livslängd. Under 2021 anlätades en extern konsult för att inventera skicket på föreningens fasader samt ge förslag på åtgärdsplan och kostnader för renovering. Föreningen har år 2023, utfört komplett omputsning (ROT) av två gavlar på byggnaderna och även gjort flera punktvisa lagningar där behov funnits. Föreningen ämnar att om möjligt, avvakta med komplett omputsning av ekonomiska skäl. Fram tills att man genomför en komplett renovering kommer föreningen årligen syna byggnadernas fasader för att utreda var lagningsåtgärder behöver utföras. Kompletta omputsningar är i nuläget planerat år 2028-2029, tillfälle för detta kan komma att revideras utifrån behov och ekonomiska förutsättningar.

Markunderhåll

Under 2020 lagades asfalt på flera ställen och några gamla buskage utmed entréerna ersattes. Sandlådan fick ny baksand och tre nya träd planterades. Under 2021 anlades en ny lövkompost och ersättning av buskage och planteringar utmed entréerna fortsatte.

Renovering av skyddsrum

Föreningen har ansvaret för skyddsrummen inom fastigheten. På grund av lagstiftade krav har skyddsrummen renoverats 2020 och nödvändiga installationer har utförts.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Ny belysning till lekplats	2025
Byte av kallvattenrör i källarstärk	2025
Isolering av vindar, samtliga byggnader	2024
Renovering av elinstallationer i garage	2024
Byte till LED-armaturer i utebelysning	2024
Reparation av fasader inkl. komplett omputs med ROT-system på två gavlar	2023
Renovering av bottenavlopp genom relining på Söderarmsvägen	2022-23
Nya utemöbler	2022
Anläggandet av ett gemensamt trädgårdsland	2022
Målning av trapphus (Huvudskärsvägen och Fyrskäppsvägen)	2021
Renovering av elinstallation i trapphus och källargångar	2021
Byte av elstigar till lägenheter	2021
Nya planteringar på gården, ny lövkompost, ny sand i sandlådan	2020-2021
Renovering av bottenavlopp genom relining på Huvudskärsvägen och Fyrskäppsvägen	2020
Renovering av skyddsrum	2020
Nytt barnvagnsförråd på Söderarmsvägen	2020
Kalibrering av värmesystem, byte av värmekulvert	2019
Renovering av trapphus Söderarmsvägen	2019
Byte av hiss Söderarmsvägen 22	2019
Renovering av värmesystem, byte av stamventiler och termostater	2018
Byte av kallvattenrör	2017
Byte av garageportar	2017-2018
Byte av fjärrvärmekulvert i ventilationssystem	2016
Fönster renovering	2015
Trapphus, omläggning av entréplan	2015

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god med hög likviditet, trots ett antal utmanande år med höga räntekostnader och snabba kostnadsökningar.

Trenden sedan 2022 med ökande kostnader fortsätter under 2025, om än i mildare takt. Styrelsen arbetar mot bakgrund av de senaste årens snabba kostnadsökningar aktivt med att prioritera underhållsprojekt och där möjligt och lämpligt öka föreningens intäkter. Styrelsen valde för budgeten 2026 att höja bostadsrättsavgiften med 1% efter flera år av större höjningar. På sikt tror styrelsen att mindre höjningar för att hålla jämna steg med kostnadsutvecklingen kommer behöva göras årligen.

Styrelsen har under 2025 fortsatt haft fokus på föreningens källarlokal. En större lokal har blivit uthyrd under 2025 och styrelsen avser att under 2026 omvandla en av föreningens mindre källarlokal till övernattningslägenhet som medlemmar kan nyttja mot en avgift.

Föreningen gjorde under 2025 en extra amortering på föreningens lån på 4,5 mkr. Föreningen ökade under 2025 sitt sparande samtidigt som belåningsgrad sänktes betydande. Det negativa resultatet speglar betydande kostnader för byte av kallvattenrör i samtliga källarstråk samt andra underhållsinsatser relaterade till vattensystemet. Föreningen hade även kostnader för omvandling av tidigare källarlokal till två nya lägenheter.

Föreningens sparande per kvm har ökat jämfört med tidigare år men styrelsens bedömning är att sparandet på sikt behöver öka för att kunna finansiera föreningens underhållsbehov.

Föreningen är medlemmar i Fastighetsägarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året sålde föreningen en hyreslägenhet och en ny lägenhet i tidigare källarlokal.

Medlemsinformation

Medlemmar

Antalet medlemmar i början av året 152.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 6 överlåtits.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 2 upplåtits.

Antalet medlemmar vid årets slut 156.

Andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens samtycke och i enlighet med den policy som beslutades på årsstämman 2018.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma i juni 2025 haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag
Christoffer Andersson	Ordförande
Rein Matson	Vice ordförande
Malin Heintz	Sekreterare
Erik Jonsson	Ledamot
Yvonne Engblom	Ledamot
Sofie Westling	Ledamot
Jerk Sörenson	Ledamot
Viktor Nilsson	Suppleant
Henrik Teljfors	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Styrelsearvoden för 2025 före skatt:

Ledamot: 15 000 kr

Suppleant: 10 000 kr

Valberedning

Namn

Isabella Iverus
Liselotte Tunemar

Revisor

Namn	Uppdrag	Byrå
Björn Sjödin	Ordinarie Extern revisor	Focus Revision AB

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	9 002	8 446	7 676	7 527
Resultat före avskrivningar och efter finansiella poster	-3 205	-1 085	-2 679	-1 121
Resultat efter finansiella poster	-4 418	-2 283	-3 874	-2 276
Soliditet (%)	78,3	75,7	75,4	73,8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	888	848	729	710
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 661	4 188	4 225	4 579
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 794	5 511	5 716	6 247
Sparande per kvm (kr/kvm)	127	-43	19	186
Räntekänslighet (%)	5,4	6,5	7,8	8,8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	294	282	255	237
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	72,0	70,5	64,7	64,1

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Totalt bostadsyta uppgår till 9 277 kvm varav bostadsrättsyta 7 085 kvm (år 2025).

*Uppgifterna är inte helt jämförbara genom åren då bostadsrättsyta har ökat till följd av upplåtelser.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror framförallt på kostnader för byte av kallvattenrör i källarplan samt relaterade underhållsinsatser av varmvatten och värmesystem. Föreningen hade även kostnader under året för omvandlingen av källarlokal till lägenhet.

Föreningen har under året ökat sitt sparande per kvm och efter två försäljningar under året avslutar föreningen året med högre likviditet än vid starten samtidigt som en extra amortering på 4,5mkr gjordes.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	123 387	26 274	0	-19 203	-2 283	128 175
Ökning av insatskapital	2 174	5 976				8 150
Disposition av föregående års resultat:				-2 283	2 283	0
Avsättning underhållsfond			2 658	-2 658		0
Uttag underhållsfond			-685	685		0
Årets resultat					-4 418	-4 418
Belopp vid årets utgång	125 561	32 250	1 973	-23 459	-4 418	131 908

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-23 458 360
årets förlust	-4 417 613
	-27 875 973

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll (enligt underhållsplan)	2 558 343
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-4 383 974
i ny räkning överföres	-26 050 342
	-27 875 973

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
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	1	9 001 579	8 445 583
Övriga rörelseintäkter		36 530	14 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		9 038 109	8 459 583
Rörelsekostnader			
Drifts- och fastighetskostnader	2	-5 379 331	-5 311 399
Reparationer och underhåll	3	-5 120 986	-2 231 909
Övriga externa kostnader	4	-534 590	-414 240
Personalkostnader	5	-182 986	-156 702
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 212 930	-1 198 142
Summa rörelsekostnader		-12 430 823	-9 312 391
Rörelseresultat		-3 392 714	-852 808
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	4 286	68 088
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 029 186	-1 498 344
Summa finansiella poster		-1 024 900	-1 430 256
Resultat efter finansiella poster		-4 417 613	-2 283 064
Resultat före skatt		-4 417 613	-2 283 064
Årets resultat		-4 417 613	-2 283 064

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	162 242 882	163 396 142
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	150 383	210 053
Summa materiella anläggningstillgångar		162 393 265	163 606 195

Summa anläggningstillgångar

162 393 265

163 606 195

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		88 902	81 950
Övriga fordringar		13 044	12 631
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	585 604	556 577
Summa kortfristiga fordringar		687 550	651 158

Kassa och bank

Kassa och bank		5 371 229	4 968 457
Summa kassa och bank		5 371 229	4 968 457
Summa omsättningstillgångar		6 058 779	5 619 615

SUMMA TILLGÅNGAR

168 452 044

169 225 810

Balansräkning

Not 2025-12-31 2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		157 810 938	149 660 938
Fond för yttre underhåll		1 972 537	0
Summa bundet eget kapital		159 783 475	149 660 938

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-23 458 360	-19 202 759
Årets resultat		-4 417 613	-2 283 064
Summa fritt eget kapital		-27 875 974	-21 485 823
Summa eget kapital		131 907 501	128 175 115

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11	23 212 492	13 985 569
Övriga skulder		15 000	15 000
Summa långfristiga skulder		23 227 492	14 000 569

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11	10 749 834	24 814 257
Förskott från kunder		120	0
Leverantörsskulder		1 085 158	759 808
Skatteskulder		34 308	23 045
Övriga skulder		2 051	9 732
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 445 579	1 443 284
Summa kortfristiga skulder		13 317 051	27 050 126

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

168 452 044 169 225 810

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-4 417 613	-2 283 064
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 212 930	1 198 142
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-3 204 683	-1 084 922
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-6 952	4 857
Förändring av kortfristiga fordringar	-29 440	-23 960
Förändring av leverantörsskulder	325 350	-73 488
Förändring av kortfristiga skulder	5 997	-44 115
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 909 728	-1 221 628
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-73 938
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	8 150 000	3 200 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	8 150 000	3 126 062
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-4 837 500	-337 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 837 500	-337 500
Årets kassaflöde	402 772	1 566 934
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	4 968 457	3 401 523
Likvida medel vid årets slut	5 371 229	4 968 457

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Fond för yttre underhåll

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Ianspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Fastighetsavgiften uppräknas årligen med ett index. För lokaler är fastighetsskatten den samma som tidigare det vill säga 1 % av taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på vissa placeringar.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	40 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Mark skrivs inte av	-

Kassaflödesanalys

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

Som likvida medel klassificerar företaget, 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. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat före avskrivningar och efter finansiella poster

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 1 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	6 290 392	5 966 500
Hysesintäkter bostäder	1 674 498	1 578 054
Hysesintäkter lokaler	449 680	348 043
Hysesintäkter garage och p-platser	243 073	472 709
Hysesintäkter förråd	25 234	19 037
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	21 437	20 894
Övriga avgifter och intäkter	31 801	40 346
Årsavgifter garage & p-platser, ej moms	239 670	0
Årsavgifter garage cykelparkering, ej moms	13 008	0
Värme o varmvatten, moms - REAL	9 440	0
Vidarefakturerade kostnader, ej moms	3 345	0
	9 001 578	8 445 583

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten, abonnemang för tv, bredband. (För vägledning - Se punkt 14 Noter i BFNAR 2023:1)

Not 2 Drifts- och fastighetskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel och städning	615 485	682 118
Fjärrvärme	1 987 341	1 951 860
Fastighetsel	255 318	227 726
Vatten	487 882	431 483
Sophämtning	377 104	378 567
Försäkringspremier	171 850	173 789
Kabel-tv och bredband	102 987	102 326
Tomträttsavgäld	1 108 000	1 108 000
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	273 364	255 530
	5 379 331	5 311 399

Not 3 Reparationer och underhåll

	2025	2024
Reparation av bostäder	348 002	1 208 657
Reparation av lokaler	106 169	3 525
Reparation av gemensamma utrymmen	215 950	178 593
Reparation av installationer	40 016	107 431
Reparation av huskropp utvändigt	7 786	47 686
Reparation av markytor	10 306	0
Reparation av garage och p-platser	3 233	554
Underhåll	21 880	18 430
Underhåll av bostäder	1 567 574	0
Underhåll av lokaler	3 838	3 280
Underhåll av gemensamma utrymmen	0	447 805
Underhåll av installationer	2 485 101	27 837
Underhåll av huskropp utvändigt	119 644	59 567
Underhåll av markytor	24 102	14 395
Underhåll av garage och p-platser	161 837	114 149
Reparationer av hiss	5 549	0
	5 120 987	2 231 909

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvode	27 881	31 190
Kameral förvaltning (avtal)	164 833	157 248
Mäklarprovision	102 250	54 480
Övriga förvaltningskostnader	66 579	84 633
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	26 956	28 835
Serviceavgifter till branschorganisationer	20 059	13 997
Juridik	4 017	12 574
Bankkostnader	6 361	5 521
Postbefordran	17 812	25 762
Konsultarvoden	97 842	0
	534 590	414 240

Not 5 Personalkostnader och styrelsearvoden

	2025	2024
Styrelsearvoden	125 000	124 000
Sociala avgifter	38 986	32 702
Andra ersättningar	19 000	0
Summa	182 986	156 702

Not 6 Ränteintäkter

	2025	2024
Ränteintäkter från kreditinstitut	0	66 011
Övriga ränteintäkter	4 286	2 077
	4 286	68 088

Not 7 Räntekostnader

	2025	2024
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	1 028 736	1 498 235
Övriga räntekostnader	450	109
	1 029 186	1 498 344

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	177 435 025	177 435 025
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	177 435 025	177 435 025
Ingående avskrivningar	-14 038 883	-12 885 623
Årets avskrivningar	-1 153 260	-1 153 260
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 192 143	-14 038 883
Utgående redovisat värde byggnader och mark	162 242 882	163 396 142
Taxeringsvärden byggnader	107 313 000	93 642 000
Taxeringsvärden mark	72 301 000	76 373 000
	179 614 000	170 015 000

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	412 455	338 517
Inköp		73 938
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	412 455	412 455
Ingående avskrivningar	-202 402	-157 520
Årets avskrivningar	-59 670	-44 882
Utgående ackumulerade avskrivningar	-262 072	-202 402
Utgående redovisat värde	150 383	210 053

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring	147 950	142 260
Kameral förvaltning	42 836	41 208
Teknisk förvaltning	69 509	62 111
Tomträttsavgäld	277 000	277 000
Kabel-tv och bredband	24 186	23 878
Fastighetsägarna	5 200	5 120
Snöröjning	6 938	5 000
Övrigt	11 985	0
	585 604	556 577

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för vilkorsändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SBAB 22435531	2,59	2026-04-16	10 412 334	10 524 834
SBAB 22435663	2,81	2027-11-09	13 985 569	14 098 069
SBAB 22435671	3,06	2030-05-13	9 564 423	14 176 923
			33 962 326	38 799 826
Kortfristig del av långfristig skuld			10 749 834	24 814 257

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	64 200 000	64 200 000
	64 200 000	64 200 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbetalda avgifter/hyror	806 019	776 582
Upplupen ränta	158 571	214 682
Fjärrvärme	272 632	260 125
Fastighetsel	22 696	21 248
Teknisk förvaltning	0	1 319
Sophantering	31 641	30 354
Vatten	99 420	87 979
Revisionsarvode	27 700	27 500
Årsredovisning	26 900	23 495
	1 445 579	1 443 284

Årsredovisningen beslutades den 3 juni 2026

Stockholm

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Christoffer Andersson
ordförande

Erik Jonsson

Malin Heintz

Rein Matson

Yvonne Engblom

Jerk Sörensson

Sofie Westling

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

Björn Sjödin
Auktoriserad revisor
Focus Revision AB

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.