



Välkommen till årsredovisningen för Brf Nyboda 9

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

| | |
|--|--------------|
| Kort guide till läsning av årsredovisningen | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 1 |
| Resultaträkning | s. 1 |
| Balansräkning | s. 1 |
| Kassaflödesanalys | s. 1 |
| Noter | s. 1 |
| Giltighet | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 2 |
| Verksamheten | s. 2 |
| Medlemsinformation | s. 4 |
| Flerårsöversikt | s. 5 |
| Upplysning vid förlust | s. 5 |
| Förändringar i eget kapital | s. 6 |
| Resultatdisposition | s. 6 |
| Resultaträkning | s. 7 |
| Balansräkning | s. 8 |
| Kassaflödesanalys | s. 10 |
| Noter | s. 11 |
| Underskrifter | s. 18 |

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-04-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-12-15 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Nyboda 9 | 1986 | SOLNA |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Leif Bolander & CO AB (Trygg Hansa)

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1962 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1962.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 38 bostadsrätter om totalt 2836 kvm och 5 lokaler om 462 kvm.

Byggnadernas totalyta är 3 298 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|--------------------|-----------------|
| Lars-Olof Wahlgren | Ordförande |
| Ann Dahlman | Styrelseledamot |
| Eva Björling | Styrelseledamot |
| Eva Söderström | Styrelseledamot |
| Göran Nyström | Suppleant |
| Michel Svensson | Suppleant |
| Ulf Lidelius | Suppleant |

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Staffan Zander Auktoriserad revisor Baker Tilly Mapema

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2025**
- Rörinspektion av takets 4 invändiga dagvattenledningar (stuprör)
 - Högtryckspolning av vertikala dagvattenledningar källare
 - OVK-besiktning lägenheter och lokaler åtgärder
 - Byte till godkända armaturer skyddsrum
 - Linjemarkering P-platser målning
 - Reparation pumpgrop och byte pump efter haveri
 - Partiellt stambyte stam 16 för återställning av Varmvattencirkulation efter skada
 - Renovering av Brand- och Utrymningslarm vind efter skada

Planerade underhåll

- 2026**
- Målning staket lekpark och byte sand i sandlådan
 - Högtryckspolning och filmning av avloppsstammar
 - Byte defekta ventiler vattenledningar källare
 - Asbestsanering rörisolering källare
 - Byte Molok för att kunna sortera ut matavfall
 - Förbereda för fastighetsnära förpackningsinsamling

Avtal med leverantörer

| | |
|----------------------------|-------------------------------------|
| Bredband/TV | Tele2 |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Fastighetsjour | Dygnet Runt Service AB |
| Fastighetsstädning | ProStäd AB |
| Fjärrvärme | Norrenergi |
| Hissbesiktning | Hissbesiktning i Sverige AB |
| Hisservice | Hissen AB |
| Lägenhetsförteckning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Låssystem | Låspunkten AB |
| Mattor i entrén | Elis Textil Service AB |
| Parkeringskontroller | Länsparkering |
| Service brandlarm | Tkk Stockholm Security Install. AB |
| Service pumpgrop och pump | Herman Pump AB |
| Snöröjning | Svensk Trädgårdsservice AB |
| Sophämtning, hushållssopor | PreZero Recycling AB |
| Teknisk förvaltning | CEMI |
| Trädgårdsskötsel | Svensk Trädgårdsservice AB |
| Tvättstugan | Söderkyl AB |
| Ventilationsservice | Adservio |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Moms läggs bara på om det finns lagkrav. 2025 enbart för försäljning av el till Elbilsladdning.
Höjning av medlemsavgift med 15% från 20260101. Skador och höjda kostnader för drift är orsaken.
Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-07-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Skador på brandlarm och avloppspump har medfört att nya serveavtal tecknats.
Avtalet om fastighetsförvaltning med Cemi har förlängts ett år.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|--|-------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 2 258 365 | 2 159 639 | 2 153 887 | 1 937 506 |
| Resultat efter fin. poster | -382 085 | 5 433 | -458 007 | -1 345 043 |
| Soliditet (%) | 96 | 96 | 97 | 98 |
| Yttre fond | 1 177 108 | 1 020 108 | 450 000 | 1 101 096 |
| Taxeringsvärde | 107 558 000 | 96 385 000 | 96 385 000 | 96 385 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 522 | 497 | 497 | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 63,8 | 63,5 | 63,0 | - |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr | - | - | - | - |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr | - | - | - | - |
| Sparande / kvm totalyta, kr | -5 | 58 | 134 | 43 |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr | 36 | 44 | 46 | 34 |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr | 143 | 163 | 136 | 120 |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr | 24 | 22 | 13 | 12 |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr | 203 | 229 | 195 | 166 |
| Räntekänslighet (%) | - | - | - | - |

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets förlust beror på kostnader för att återställa följdskador som inte täcktes av föreningens försäkring efter vattenskada januari 2025.

Förändringar i eget kapital

| | 2024-12-31 | Disponering av föregående års resultat | Disponering av övriga poster | 2025-12-31 |
|--------------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser | 11 849 538 | - | - | 11 849 538 |
| Upplåtelseavgifter | 6 016 167 | - | - | 6 016 167 |
| Fond, yttre underhåll | 1 020 108 | - | 157 000 | 1 177 108 |
| Balanserat resultat | -4 853 647 | 5 433 | -157 000 | -5 005 215 |
| Årets resultat | 5 433 | -5 433 | -382 085 | -382 085 |
| Eget kapital | 14 037 598 | 0 | -382 085 | 13 655 513 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -4 848 214 |
| Årets resultat | -382 085 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -157 000 |
| Totalt | -5 387 300 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 0 |
| Balanseras i ny räkning | -5 387 300 |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

| 1 januari - 31 december | Not | 2025 | 2024 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 2 258 365 | 2 159 639 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 258 365 | 2 159 639 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3, 4, 5, 6 | -1 924 530 | -1 710 110 |
| Övriga externa kostnader | 7 | -288 704 | -234 128 |
| Personalkostnader | 8 | -103 301 | -92 015 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -365 300 | -184 884 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 681 835 | -2 221 137 |
| RÖRELSERESULTAT | | -423 470 | -61 499 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 41 385 | 66 931 |
| Summa finansiella poster | | 41 385 | 66 931 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -382 085 | 5 433 |
| ÅRETS RESULTAT | | -382 085 | 5 433 |

Balansräkning

| Tillgångar | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 9, 16 | 12 037 882 | 11 638 242 |
| Markanläggningar | 10 | 202 613 | 241 601 |
| Maskiner och inventarier | 11 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 12 240 495 | 11 879 843 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | 12 | 2 800 | 2 800 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 2 800 | 2 800 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 12 243 295 | 11 882 643 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 36 539 | 65 389 |
| Övriga fordringar | 13 | 947 461 | 884 123 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 123 870 | 129 851 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 107 870 | 1 079 363 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 881 077 | 1 610 368 |
| Summa kassa och bank | | 881 077 | 1 610 368 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 988 947 | 2 689 731 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 14 232 242 | 14 572 374 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 17 865 705 | 17 865 705 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 177 108 | 1 020 108 |
| Summa bundet eget kapital | | 19 042 813 | 18 885 813 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | -5 005 215 | -4 853 647 |
| Årets resultat | | -382 085 | 5 433 |
| Summa ansamlad förlust | | -5 387 300 | -4 848 215 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 13 655 513 | 14 037 598 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga långfristiga skulder | | 15 000 | 0 |
| Summa långfristiga skulder | | 15 000 | 0 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 142 468 | 144 863 |
| Skatteskulder | | 6 040 | 7 591 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 120 952 | 120 952 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 292 269 | 261 370 |
| Summa kortfristiga skulder | | 561 729 | 534 776 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 14 232 242 | 14 572 374 |

Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december | 2025 | 2024 |
|---|------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -423 470 | -61 499 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 365 300 | 184 884 |
| | -58 170 | 123 385 |
| Erhållen ränta | 41 385 | 66 931 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -16 785 | 190 317 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | 35 760 | -151 548 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 26 954 | 43 180 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 45 928 | 81 948 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -725 952 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -725 952 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Depositioner | 15 000 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | 15 000 | 0 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -665 024 | 81 948 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 2 464 901 | 2 382 952 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 1 799 877 | 2 464 901 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nyboda 9 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|---------------------|----------------|
| Stomme och grund | 1,17 - 4,00 % |
| Yttertak | 3,03 % |
| Fasader | 22,21 % |
| Balkonger | 2,15 % |
| Fönster | 2,15 % |
| Stamledningar VA | 2,00 - 6,06 % |
| Stamledningar Värme | 3,92 % |
| Styr & övervakning | 2,90 % |
| Ventilation | 13,33 % |
| EI | 6,06 % |
| Markanläggningar | 5,00 - 10,00 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2025 | 2024 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 1 440 804 | 1 372 260 |
| Hysesintäkter bostäder | 85 776 | 82 053 |
| Hysesintäkter lokaler | 574 749 | 554 054 |
| Hysesintäkter garage | 16 176 | 16 191 |
| Hysesintäkter p-plats | 77 738 | 77 397 |
| Hysesintäkter förråd | 2 400 | 2 400 |
| Deb. fastighetsskatt | 38 020 | 35 580 |
| Intäkter kabel-TV | 2 400 | 2 400 |
| Bredband | 1 500 | 1 500 |
| Elintäkter laddstolpe moms | 5 561 | 2 509 |
| Dröjsmålsränta | 3 675 | 1 751 |
| Pantsättningsavgift | 4 116 | 1 146 |
| Överlåtelseavgift | 4 373 | 2 866 |
| Administrativ avgift | 1 078 | 637 |
| Andrahandsuthyrning | 0 | 3 824 |
| Vidarefakturerade kostnader | 0 | 3 069 |
| Öres- och kronutjämning | -2 | 1 |
| Summa | 2 258 365 | 2 159 639 |

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2025 | 2024 |
|---|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal | 45 668 | 44 952 |
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 127 129 | 164 636 |
| Fastighetsskötsel gård enl avtal | 41 676 | 40 860 |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 0 | 14 598 |
| Städning enligt avtal | 62 811 | 60 118 |
| Hissbesiktning | 4 688 | 9 000 |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 41 708 | 57 938 |
| Brandskydd | 20 813 | 25 805 |
| Gårdkostnader | 1 955 | 4 596 |
| Gemensamma utrymmen | 242 | 0 |
| Garage/parkering | 406 | 578 |
| Snöröjning/sandning | 24 628 | 27 738 |
| Serviceavtal | 21 688 | 3 425 |
| Mattvätt/Hyrmattor | 13 748 | 16 429 |
| Förbrukningsmaterial | 8 681 | 6 422 |
| Summa | 415 840 | 477 094 |

NOT 4, REPARATIONER

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Bostadsrättslägenheter | 0 | 19 900 |
| Hyseslokaler | 30 560 | 0 |
| Tvättstuga | 5 863 | 62 902 |
| Trapphus/port/entr | 7 895 | 10 073 |
| Källarutrymmen | 0 | 32 825 |
| Dörrar och lås/porttele | 3 826 | 0 |
| VVS | 54 968 | 0 |
| Ventilation | 4 369 | 10 657 |
| Elinstallationer | 37 766 | 25 383 |
| Hissar | 10 465 | 34 873 |
| Fönster | 0 | 3 069 |
| Garage/parkering | 6 638 | 780 |
| Vattenskada | 160 102 | 0 |
| Summa | 322 452 | 200 462 |

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El | 119 094 | 143 638 |
| Uppvärmning | 471 089 | 539 169 |
| Vatten | 78 619 | 73 049 |
| Sophämtning/renhållning | 79 683 | 69 656 |
| Grovsopor | 10 935 | 18 646 |
| Summa | 759 420 | 844 158 |

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 88 151 | 0 |
| Självrisk | 118 995 | 0 |
| Kabel-TV | 95 756 | 70 976 |
| Bredband | 1 100 | 0 |
| Fastighetsskatt | 122 816 | 117 420 |
| Summa | 426 818 | 188 396 |

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning | 594 | 1 781 |
| Tele- och datakommunikation | 100 | 1 100 |
| Juridiska åtgärder | 3 306 | 27 313 |
| Befarade förluster | 6 399 | 0 |
| Förvaltningskostnader | 6 869 | 0 |
| Revisionsarvoden extern revisor | 33 581 | 29 808 |
| Styrelseomkostnader | 2 709 | 4 557 |
| Föreningskostnader | 30 822 | 14 938 |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 128 607 | 122 914 |
| Överlåtelsekostnad | 4 116 | 6 018 |
| Pantsättningskostnad | 6 174 | 1 720 |
| Administration | 56 833 | 6 353 |
| Konsultkostnader | 1 869 | 16 938 |
| Tidningar och facklitteratur | 725 | 689 |
| Bostadsrätterna Sverige | 6 000 | 0 |
| Summa | 288 704 | 234 128 |

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|--------------------------|----------------|---------------|
| Styrelsearvoden | 90 000 | 80 000 |
| Löner till kollektivanst | 2 000 | 0 |
| Lön - fastighetsskötare | 0 | 800 |
| Arbetsgivaravgifter | 11 301 | 11 215 |
| Summa | 103 301 | 92 015 |

| NOT 9, BYGGNAD OCH MARK | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 16 424 465 | 16 424 465 |
| Årets inköp | 725 952 | 0 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 17 150 417 | 16 424 465 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -4 786 223 | -4 640 327 |
| Årets avskrivning | -326 312 | -145 896 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -5 112 535 | -4 786 223 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 12 037 882 | 11 638 242 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>2 082 700</i> | <i>2 082 700</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 48 366 000 | 38 874 000 |
| Taxeringsvärde mark | 59 192 000 | 57 511 000 |
| Summa | 107 558 000 | 96 385 000 |

| NOT 10, MARKANLÄGGNINGAR | 2025 | 2024 |
|---|-----------------|-----------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 793 143 | 793 143 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 793 143 | 793 143 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -551 542 | -512 554 |
| Årets avskrivning | -38 988 | -38 988 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -590 530 | -551 542 |
| Utgående restvärde enligt plan | 202 613 | 241 601 |

| NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 457 492 | 457 492 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 457 492 | 457 492 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -457 492 | -457 492 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -457 492 | -457 492 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 0 | 0 |

| NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Insats Bostadsrätterna | 2 800 | 2 800 |
| Summa | 2 800 | 2 800 |

| NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 26 771 | 27 289 |
| Momsavräkning | 1 890 | 1 804 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 0 | 497 |
| Transaktionskonto | 299 011 | 241 874 |
| Borgo räntekonto | 619 788 | 612 659 |
| Summa | 947 461 | 884 123 |

| NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda kostnader | 5 985 | 6 100 |
| Förutbet fast skötsel | 0 | 11 417 |
| Förutbet försäkr premier | 92 170 | 88 395 |
| Förutbet kabel-TV | 24 282 | 23 939 |
| Förutbet bredband | 100 | 0 |
| Upplupna intäkter | 1 333 | 0 |
| Summa | 123 870 | 129 851 |

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader | 4 080 | 305 |
| Uppl kostn el | 10 097 | 10 568 |
| Uppl kostnad Värme | 59 264 | 60 712 |
| Uppl kostnad Sophämtning | 7 055 | 0 |
| Förutbet hyror/avgifter | 211 773 | 189 785 |
| Summa | 292 269 | 261 370 |

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 6 202 400 | 6 202 400 |

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-25.

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

Solna

Lars-Olof Wahlgren
Ordförande

Ann Dahlman
Styrelseledamot

Eva Björling
Styrelseledamot

Eva Söderström
Styrelseledamot

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

Baker Tilly Mapema
Staffan Zander
Auktoriserad revisor