Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Örnar i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702002-6790 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-2026

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1935. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-08-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Örnar 4	1935-01-09	1935
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
1	lokaler (hyresrätt)	240
87	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 651
Totalt 88 objekt		**3 891**

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 83 st 2 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Jerusalem GA:1	G:A	716420-6893	0 / 0	Sopsugsystem omfattande en mottagningsstation för sopor med till denna anslutna soptransportrör och andra ledningar mm
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Birgitta Andersson	Ordförande	2011-02-07	
Roland Bard	Ledamot	2021-03-08	
Tommy Sörstrand	Ledamot	2020-02-19	
Elisabeth Genberg	Ledamot	2026-03-10	
Jennie Johansson	Ledamot	2025-03-05	
Ruben Johan A Behaeghe	Ledamot	2021-03-08	2026-03-10
Samuel Eriksson	Ledamot	2025-03-05	2026-03-01
Sofia Jönsson	Ledamot	2026-03-10	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Birgitta Andersson, Roland Bard, Jennie Johansson och Sofia Jönsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Birgitta Andersson, Roland Bard, Elisabeth Genberg och Sofia Jönsson.

Revisorer har varit: Jan-Erik Ingwall vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Pontus Gestrin (sammankallande), samt Quoc Duong, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2026-02-24. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har höjts under året med 5 % 2026-01-01.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering och är aktuell.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2026-05-28, varvid planen uppdaterades.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2026	Balkongräcken och fönsterbleck tvättade
2026	Relining
2025	Badrumsrenovering pågår
2024	Stamspolning
2023-24	Föreningen har installerat IMD i fastigheten, vilket innebär att föreningen betalar för all elförbrukning och debiterar varje enskild medlem för dess respektive elförbrukning
2022	Renovering trappuppgång och cykelkällare, nya cykelställ
2021	Brandsäkrat, tätning av brandceller
2021	Ny ventilation och värmepump
2021	Ny mur mellan fastigheterna Örnar och Krisnebergshöjden
2021	Ny ledbelysning i gemensamhetsutrymmen inomhus och utomhus
2020	Stamspolning
2017	Dränering av fastigheten på baksidan
2015	Byte av termostat i samtliga lägenheter samt förskola
2014	Nya hissar
2013	Nytt yttertak och nya rör i krypgrunden
2012	Nya tvättstugor
2012	Renovering av värme- och underhållscentral
2011	Nya balkonger
2011	Renovering av fasad

Medlemsinformation

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 102 och under året har det tillkommit 16 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 104.

Flerårsöversikt

	2025/2026	2024/2025	2023/2024	2022/2023	21/22
Sparande, kr/kvm	132	242	207	301	201
Skuldsättning, kr/kvm	9 147	9 147	6 911	7 233	7 284
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 995	9 955	7 366	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	7	8	8
Energikostnad, kr/kvm	279	211	201	141	131
Årsavgifter, kr/kvm	1 198	1 106	1 075	967	931
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	76	84	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 382	1 330	1 200	1 133	1 089
Nettoomsättning, tkr	5 230	4 940	4 671	4 379	4 236
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 809	-792	18	547	-289
Soliditet, %	-21	-12	-13	-13	-15

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på utrangering av tidigare stammar, högre räntekostnader samt kostnader gällande vattenskada.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 3 179 460 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 168 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 5 % fr om 2026-01-01.
Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	120 100	0	0	120 100
Upplåtelseavgifter, kr	1 987 650	0	0	1 987 650
Underhållsfond, kr	1 605 466	0	-404 706	1 200 760
S:a bundet eget kapital, kr	**3 713 216**	**0**	**-404 706**	**3 308 510**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-6 981 924	-792 110	404 706	-7 369 328
Årets resultat, kr	-792 110	792 110	-2 808 642	-2 808 642
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-7 774 034**	**0**	**-2 403 936**	**-10 177 970**
S:a eget kapital, kr	**-4 060 818**	**0**	**-2 808 642**	**-6 869 460**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 404 706 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-7 774 034
Årets resultat, kr	-2 808 642
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	404 706
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-10 177 970**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**-10 177 970**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-09-01 2026-08-31	2024-09-01 2025-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 229 708	4 939 797
Övriga rörelseintäkter	Not 3	148 635	233 792
Summa Rörelseintäkter		**5 378 343**	**5 173 589**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 386 428	-4 335 574
Övriga externa kostnader	Not 5	-277 119	-250 815
Personalkostnader	Not 6	-179 719	-176 157
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-500 092	-481 021
Övriga rörelsekostnader		-1 719 700	0
Summa Rörelsekostnader		**-7 063 058**	**-5 243 568**
Rörelseresultat		**-1 684 716**	**-69 978**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	23 433	7 912
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 147 359	-730 043
Summa Finansiella poster		**-1 123 926**	**-722 132**
Resultat efter finansiella poster		**-2 808 642**	**-792 110**
Resultat före skatt		**-2 808 642**	**-792 110**
Årets resultat		**-2 808 642**	**-792 110**

Balansräkning

		2026-08-31	2025-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	29 052 552	22 049 293
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	18 674	26 401
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	4 236 436
Summa Materiella anläggningstillgångar		**29 071 226**	**26 312 131**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	700	700
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**700**	**700**
Summa Anläggningstillgångar		**29 071 926**	**26 312 831**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 481	53
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	3 007 996	7 203 324
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	166 103	176 623
Summa Kortfristiga fordringar		**3 175 580**	**7 380 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	171 576	155 129
Summa Kassa och bank		**171 576**	**155 129**
Summa Omsättningstillgångar		**3 347 157**	**7 535 130**
Summa Tillgångar		**32 419 083**	**33 847 960**

Balansräkning

		2026-08-31	2025-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 107 750	2 107 750
Fond för yttre underhåll		1 200 760	1 605 466
Summa Bundet eget kapital		**3 308 510**	**3 713 216**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 369 328	-6 981 924
Årets resultat		-2 808 642	-792 110
Summa Ansamlad förlust		**-10 177 970**	**-7 774 034**
Summa Eget kapital		**-6 869 460**	**-4 060 818**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	19 155 000	26 292 050
Summa Långfristiga skulder		**19 155 000**	**26 292 050**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	19 017 050	9 300 000
Leverantörsskulder		242 814	1 297 865
Skatteskulder	Not 18	18 404	10 124
Övriga kortfristiga skulder		75 946	46 431
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	779 329	962 308
Summa Kortfristiga skulder		**20 133 543**	**11 616 728**
Summa Skulder		**39 288 543**	**37 908 778**
Summa Eget kapital och skulder		**32 419 083**	**33 847 960**

Kassaflödesanalys

	2025-09-01 2026-08-31	2024-09-01 2025-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 684 716	-69 978
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	500 092	481 021
Utrangering	2 341 100	0
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**2 841 192**	**481 021**
Erhållen ränta	17 851	3 213
Erlagd ränta	-1 126 728	-695 905
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**47 600**	**-281 650**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	14 655	102 486
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 220 866	1 563 038
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-1 206 211**	**1 665 524**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-1 158 611**	**1 383 875**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 637 788	-3 955 682
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-2 637 788**	**-3 955 682**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	2 580 000	8 700 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**2 580 000**	**8 700 000**
Årets kassaflöde	**-1 216 399**	**6 128 193**
Likvida medel vid årets början	**7 358 359**	**1 230 167**
Likvida medel vid årets slut	**3 179 460**	**7 358 359**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	7 671 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

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

Total kvm kan innehålla schablonvärden för vissa ytor, t ex garage.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-09-01 2026-08-31	2024-09-01 2025-08-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 085 656	3 797 017
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	180 581	141 826
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	130 500	130 501
	Hyror lokaler	651 576	644 244
	Hyror förbrukningsbaserad	55 106	105 362
	Hyror övrigt	4 800	4 800
	Övriga primära intäkter	121 542	116 095
	Summa Bruttoomsättning	**5 229 761**	**4 939 845**
	Avgiftsbortfall	-53	-48
	Summa	**-53**	**-48**
	Summa Nettoomsättning	**5 229 708**	**4 939 797**

I årsavgiften ingår Bredband/Kabel TV, El, Vatten och värme

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-09-01 2026-08-31	2024-09-01 2025-08-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	0	222 743
	Övriga sekundära intäkter	148 635	11 049
	Summa Övriga rörelseintäkter	**148 635**	**233 792**

Not 4	Driftskostnader	2025-09-01 2026-08-31	2024-09-01 2025-08-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-770 032	-708 223
	Snö och halk-bekämpning	-127 381	-94 777
	Reparationer	-450 126	-347 601
	Planerat underhåll	-404 706	-39 125
	Försäkringsskador	-698 232	-1 439 380
	El	-434 202	-531 203
	Uppvärmning	-654 126	-258 979
	Vatten	-138 610	-145 594
	Sophämtning	-100 494	-127 312
	Fastighetsförsäkring	-180 553	-209 052
	Kabel-TV och bredband	-171 234	-181 550
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-218 518	-213 268
	Övriga driftkostnader	-38 213	-39 510
	Summa Driftskostnader	**-4 386 428**	**-4 335 574**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-09-01 2026-08-31	2024-09-01 2025-08-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-9 264	-14 345
	Administrationskostnader	-73 131	-53 837
	Extern revision	-18 125	-28 000
	Konsultkostnader	-80 500	-45 625
	Medlemsavgifter	-37 710	-31 168
	Föreningsverksamhet	-21 889	-13 005
	Övriga förvaltningskostnader	-36 500	-64 835
	Summa Övriga externa kostnader	**-277 119**	**-250 815**

Not 6	Personalkostnader	2025-09-01 2026-08-31	2024-09-01 2025-08-31
	Personalkostnader		
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Övriga arvoden	-148 000	-144 250
	Sociala avgifter	-27 719	-27 907
	Summa Personalkostnader	**-179 719**	**-176 157**

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-09-01 2026-08-31	2024-09-01 2025-08-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	23 036	5 490
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	396	2 422
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**23 433**	**7 912**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-09-01 2026-08-31	2024-09-01 2025-08-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 143 630	-729 145
	Övriga räntekostnader	-3 729	-898
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-1 147 359**	**-730 043**

Not 9	Byggnader och mark	2026-08-31	2025-08-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	36 308 546	36 308 545
	Ingående anskaffningsvärde mark	137 663	137 663
	Årets investeringar	9 215 324	0
	Årets utrangering	-2 341 100	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**43 320 433**	**36 446 208**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-14 396 916	-13 923 622
	Årets avskrivningar	-492 365	-473 294
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-14 889 281**	**-14 396 916**
	Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan		
	Återförda nedskrivningar	621 400	0
	Summa Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan	**621 400**	**0**
	Utgående redovisat värde	**29 052 552**	**22 049 292**

Taxeringsvärde	*2026-08-31*	*2025-08-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	54 000 000	54 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 703 000	3 703 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	109 000 000	109 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 016 000	2 016 000
Summa	**168 719 000**	**168 719 000**

Ställda säkerheter	*2026-08-31*	*2025-08-31*
Fastighetsinteckning	28 342 100	28 342 100
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**28 342 100**	**28 342 100**

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2026-08-31	2025-08-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	58 946	58 946
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**58 946**	**58 946**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-32 545	-24 818
	Årets avskrivningar	-7 727	-7 727
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-40 272**	**-32 545**
	Utgående redovisat värde	**18 674**	**26 401**

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2026-08-31	2025-08-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	4 236 436	280 755
	Årets investeringar	0	3 955 681
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**0**	**4 236 436**

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2026-08-31	2025-08-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	200	200
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**700**	**700**

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2026-08-31	2025-08-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	3 007 884	7 203 230
	Övriga fordringar	112	94
	Summa Övriga fordringar	**3 007 996**	**7 203 324**

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2026-08-31	2025-08-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	10 809	5 227
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	155 294	171 396
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**166 103**	**176 623**

Not 15	Kassa och bank	2026-08-31	2025-08-31
	Kassa och bank		
	Bankkonto 1	56 495	56 324
	Bankkonto 3	115 081	98 805
	Summa Kassa och bank	**171 576**	**155 129**

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2026-08-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Nordea	2,81%	2028-05-17	10 550 000	200 000
Nordea	2,51%	2026-12-21	2 985 000	30 000
SBAB Bank AB	3,59%	2026-11-12	8 600 050	0
SBAB Bank AB	3,37%	2027-01-19	7 142 000	100 000
SBAB Bank AB	2,98%	2029-07-17	8 910 000	90 000
			38 187 050	**420 000**

Långfristig del	19 170 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	290 000
Lån som ska konverteras inom ett år	18 727 050
Kortfristig del	19 017 050
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	420 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 680 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,11%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2026-08-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Nordea	2,81%	2028-05-17	10 550 000	200 000
Nordea	2,51%	2026-12-21	2 985 000	30 000
SBAB Bank AB	3,59%	2026-11-12	8 600 050	0
SBAB Bank AB	3,37%	2027-01-19	7 142 000	100 000
SBAB Bank AB	2,98%	2029-07-17	8 910 000	90 000
			38 187 050	**420 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld	290 000
Lån som ska konverteras inom ett år	18 727 050
Kortfristig del	19 017 050

Not 18 Skatteskulder

	2026-08-31	**2025-08-31**
Skatteskulder		
Skatteskulder	18 404	10 124
Summa Skatteskulder	**18 404**	**10 124**

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2026-08-31	2025-08-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	421 768	407 880
	Upplupna räntekostnader	150 310	129 679
	Övriga upplupna kostnader	207 251	424 749
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**779 329**	**962 308**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningen är daterad 2026-XX-XX