

**Årsredovisning**  
**för**  
**BRF Jungfrun 10 i Stockholm**  
**769605-5677**

**Räkenskapsåret**  
**2025**

**Innehållsförteckning**

|                        |    |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 2  |
| Resultaträkning        | 9  |
| Balansräkning          | 10 |
| Kassaflödesanalys      | 12 |
| Noter                  | 13 |

Styrelsen för BRF Jungfrun 10 i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

#### *Verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens säte är i Stockholms kommun, Stockholms län.

#### *Grundfakta om föreningen*

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-03-31. Adress Jungfrugatan 11/ Linnégatan 31 i Stockholm. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-01-24 hos Bolagsverket.

#### *Fakta om vår fastighet*

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

| Fastighetsbeteckning | Förvärv    | Kommun    |
|----------------------|------------|-----------|
| Jungfrun 10          | 2000-12-13 | Stockholm |

Ägandeform: Fastigheten och marken är upplåten genom äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Gjensidige. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

#### *Byggnadsår och ytor*

Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 2 flerbostadshus.

#### *Lägenheter och lokaler*

Föreningen upplåter 43 lägenheter med bostadsrätt samt med hyresrätt 5 butikslokaler. En hyresgäst med lägenhet har avflyttat under året. Styrelsen har beslutat att på grund av renoveringsarbete (se nedan) avvakta med att utbjuda lägenheten till försäljning.

I källarplan en uthyrd lagerlokal. 2292 m<sup>2</sup> utgör bostadsrätter och 69 m<sup>2</sup> utgör hyresrätter. 669 m<sup>2</sup> utgör lokalyta, vilket inkluderar garageplatser.

Föreningen har 11 garageplatser.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

#### *Förvaltning*

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts av Åkerlunds Fastighetsservice AB

- Fastighetsskötsel

### ***Övriga avtal***

- Entré och trapphusstäd: Andersson & Johansson
- Grovsopor och återvinning: Remondis
- Hushållssopor och matavfall: Stockholm Vatten och Avfall
- Hissar; service och underhåll: Otis AB
- Bredbandsuppkoppling: Ownit och Tele2
- Snöröjningsavtal: Jucomi
- Brandskydd: Brandsäkra

### **Medlemsinformation**

Av föreningens medlemslägenheter har 1 överlåtits under året.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början 59 st.

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 1 st.

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 1 st.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut 59 st.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.
- Samtycke för andrahandsupplåtelse ges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person.
- Andrahandsupplåtelsen är en tillfällig lösning och begränsad i tiden.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift om SEK 1.000 och eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen.

### **Styrelsen**

Styrelsen har haft följande sammansättning:

|                               |                                                           |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Thomas Roth                   | Ledamot                                                   |
| Peter Clemedtson              | Ledamot                                                   |
| Monica Takman                 | Ledamot <a href="#">Frånträdde under året eller 2024?</a> |
| Anders Ekman                  | Ledamot                                                   |
| Ingela Svenberg               | Ledamot                                                   |
| Martina Bisset                | Ledamot                                                   |
| Katja Cato                    | Suppleant <a href="#">Ledamot väl?</a>                    |
| <a href="#">Anna Hallsten</a> | <a href="#">Suppleant</a>                                 |

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### **Revisor**

Anna Nordberg Auktoriserad revisor, ordinarie

### **Valberedning**

Kåre Bremer och Jan Ramströmer.

### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls [den 20 maj 2025](#).

### **Utförda investeringar och underhållsarbeten under tidigare år**

| <i>Genomförd åtgärd</i>                                    | <i>År</i> |
|------------------------------------------------------------|-----------|
| Renovering av köks-och badrumsstammar                      | 2002      |
| Renovering av trapphus Linnégatan                          | 2005      |
| Renovering av balkonger                                    | 2007      |
| Renovering av rökgångarna till de öppna spisarna           | 2007      |
| Elstambyte (3-fas)                                         | 2008      |
| Ommålning av taket (senaste)                               | 2010      |
| Gårdsrenovering                                            | 2011      |
| Fasadrenovering mot gård                                   | 2012      |
| Fasadrenovering mot gatan                                  | 2013      |
| Källsorteringshus på gården                                | 2013      |
| Elslingor för avfrostning på tak och i stuprör             | 2013      |
| Bredbandsinstallation                                      | 2014      |
| Fönsterrenovering                                          | 2015      |
| Installation av bullerglas (mot gatan)                     | 2016/2017 |
| Renovering hisskorgar                                      | 2016      |
| Renovering av trapphus Jungfrugatan                        | 2016      |
| Renovering av piskbalkonger                                | 2017      |
| Målning av golv i källare/tvättstuga                       | 2017      |
| Målning av tak på Jungfrugatan                             | 2018      |
| Översyn och reparation av värmeanläggning med undercentral | 2018      |
| Renovering av tvättstuga ink byte av stammar & golv        | 2019      |
| Renovering av sammanträdesrum i källare                    | 2019      |
| Renovering av trapphus och entréer                         | 2019/2020 |

|                                                   |           |
|---------------------------------------------------|-----------|
| Byte av entréportar ink dörrautomatik mot gatorna | 2020      |
| Renovering av elstammar                           | 2022/2023 |
| Installation av laddstolpar i garage              | 2022/2023 |

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Startbesked för den aviserade yttre renoveringen meddelades den 24 februari 2025. Arbetet påbörjades strax därpå och pågick under hela året. Dessa åtgärder utfördes efter genomförd rivning och demontering:

- Byte av plåttak inklusive ersättning av skadade takstolar och råspont
- Borttagning av alla takfönster förutom två. Dessa renoverades
- Ny taksäkerhet, snörasskydd, takavvattning med tätskikt och fotrännor samt stuprör
- Helrenovering av de tre takterrasserna och anslutande väggar, samt renovering av skadade dörrar
- Hel omputsning av alla gatufasader och gårdsfasaden på Linnégatan
- Putslagning och omfärgning av gårdsfasaden på Jungfrugatan samt sophuset
- Lagning av stensockeln mot gatan
- Hel omgjutning av alla balkongplattor samt förstärkning av bärande stålramar
- Nya balkongräcken och skärmväggar
- Renovering och komplettering av räcken till piskbalkonger och takterrasser
- Renovering av ytterbågar på fönster och fönsterdörrar
- Nytt energiglas på alla lägenhetsfönster och -fönsterdörrar mot gård
- Omfärgning av dörr och fönster på sophus
- Ny garageport med uppdaterad automatik och återställd portomfattning

Den yttre renoveringen fick interimistiskt slutbesked den 10 december. Fullständigt slutbesked ges när nya markiser, som också ingår i bygglovets, monteras under våren 2026.

Under pågående renovering drabbades fastigheten av ett inbrott där huvudnycklarna stals och vederbörande kunde ta sig in i husens allmänna utrymmen. Då nycklarna hade förvarats i byggbod beslutades att kostnaden för anmälda skador samt byte av låssystem skulle belasta entreprenören och regleras på slutfakturan.

Den yttre renoveringens ekonomiska resultat är ännu ej fastställt då markisbyte och några släpande fakturor återstår, men kostnaden bedöms landa under fastställd budget med marginal.

Utöver den yttre renoveringen byttes även fastighetens frånluftsaggregat. Detta gjordes i februari 2025.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Den planerade yttre renoveringen planeras att avslutas i och med montage av nya markiser över balkonger och två lokaler under mars-april 2026, samt installation av ny takvärme.

I början av 2026 har två ytterligare behov upptäckts. Dels har fyra av de nya stuprören drabbats av frostsprängning då den nya takvärmens inte hann installeras innan kölden kom. Dels finns behov av att åtgärda gårdens tre taklanterniner och betongtaket över utrymningstrappan från garaget. **Räknas dessa som "väsentliga"?**

I övrigt planeras målning och rensning i garage, ev. bättringsmålning i trapphus, städning av hissar, och el/belysningskomplettering i garage och på vindar, troligtvis under höst/vinter 2026. **Är alla dessa väsentliga och planerade?**

## ***Föreningens ekonomi***

### ***Årets resultat***

Årets resultat är i likhet med tidigare år negativt. Bland kostnadsposterna 2024 märks bl.a. fortsatta utgifter för elreparationer, besiktningsskostnader för OVK och rådgivningskostnader inför den yttre renoveringen.

Det är styrelsens bedömning att föreningens ekonomiska ställning är fortsatt stark. Vi har en väl balanserad mix av lokal/garage- och bostadsavgifter och även efter upptagande av lån för den yttre renoveringen kommer skuldsättningen sammantaget att vara moderat. Härtill kommer att fastighetens värde kommer att öka genom den yttre renoveringen och att behovet av framtida underhållsarbete kommer att minska.

### ***Upplysning vid förlust***

Anledningen till att föreningen redovisar ett negativt resultat för 2024 i likhet med tidigare år är att redovisningen är upprättad enligt det s.k K 2 regelverket. Detta innebär bl.a. att reparationer löpande kostnadsförs i sin helhet. Samtidigt belastar avskrivningar resultatet med i storleksordningen 575 tkr i likhet med tidigare år. Dessa avskrivningar är bokföringsmässiga och motsvaras inte av något negativt kassaflöde.

### ***Årsavgifter***

Som framgår ovan ökades årsavgifterna med 35% från och med januari 2025. Det är den första höjningen sedan mer än 20 år och den är helt föranledd av den yttre renoveringen. Det är styrelsens bedömning att denna höjning tillsammans med den aviserade förstahansupplåtelsen av föreningens kvarvarande bostad skall täcka kostnaderna för den yttre renoveringen. Status kring detta kommer bl.a. att följas upp och kommenteras på årsstämma den 20 maj.

### ***Lån***

Föreningen var skuldfri vid utgången av 2024. Som framgår ovan kommer den yttre renoveringen att till väsentlig del finansieras med lån. Föreningen erhöll under början av 2025 ett lånelöfte om 25 mkr från Swedbank och lånelöfte sker nu i takt med arbetets fortskridande.

### ***Uppgiftsskyldighet***

Angående avgiftshöjning, se ovan under rubriken Årsavgifter.

### ***Skatter och avgifter***

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 724 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

| <b>Flerårsöversikt</b>                                    | <b>2025</b> | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|-----------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning (tkr)                                     | 2 644       | 2 576       | 2 509       | 2 380       | 2 322       |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)                   | 122         | -919        | -833        | -559        | -423        |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)                    | 499         | 370         | 370         | 370         | 368         |
| Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta                     | 8 726       | 0           | 0           | 1 309       | 2 617       |
| Skuldsättning per kvm totalyta*                           | 6 601       | 0           | 0           | 990         | 0           |
| Soliditet (%)                                             | 72          | 98          | 98          | 92          | 89          |
| Sparande per kvm (kr)*                                    | 83          | 101         | 206         | 195         | 0           |
| Räntekänslighet (%)*                                      | 18          | 0           | 0           | 4           | 0           |
| Energikostnad (kr)*                                       | 293         | 301         | 275         | 250         | 0           |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter* | 34          | 33          | 33          | 36          | 0           |

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm totalyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta

Soliditet (%)

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

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter

Energikostnad (kr)

Bokförd vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

\* Nytt nyckeltal från 2022

### Förändringar i eget kapital

|                                | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för<br>yttre UH | Ansamlad<br>förlust | Årets<br>resultat | Totalt            |
|--------------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång        | 44 384 202           | 16 418 682            | 4 058 508            | -6 910 529          | -919 129          | 57 031 734        |
| Disp av föreg års resultat     | 0                    | 0                     | 0                    | -919 129            | 919 129           | 0                 |
| Förändring under året          | 0                    | 0                     | -208 455             | 208 455             | 121 912           | 121 912           |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>44 384 202</b>    | <b>16 418 682</b>     | <b>3 850 053</b>     | <b>-7 621 203</b>   | <b>121 912</b>    | <b>57 153 646</b> |

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -7 621 203        |
| årets vinst      | 121 912           |
|                  | <b>-7 499 291</b> |

|                                             |                   |
|---------------------------------------------|-------------------|
| behandlas så att                            |                   |
| Ianspråktagande av yttre fond               | -136 008          |
| avsättning till yttre fond enligt stadgarna | 426 600           |
| i ny räkning överföres                      | -7 789 883        |
|                                             | <b>-7 499 291</b> |

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

|                                                  | Not | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|--------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                  | 1   | 2 643 616                 | 2 575 641                 |
| Övriga rörelseintäkter                           | 2   | 764 952                   | 2 411                     |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |     | <b>3 408 568</b>          | <b>2 578 052</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |     |                           |                           |
| Fastighetskostnader                              | 3   | -1 327 684                | -1 476 849                |
| Driftskostnader                                  | 4   | -624 232                  | -880 592                  |
| Övriga förvaltnings- och externa kostnader       | 5   | -227 074                  | -484 980                  |
| Personalkostnader                                | 6   | -107 708                  | -98 439                   |
| Avskrivningar                                    | 7   | -754 840                  | -574 844                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |     | <b>-3 041 538</b>         | <b>-3 515 704</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |     | <b>367 030</b>            | <b>-937 652</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                        |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |     | 64 574                    | 18 572                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |     | -309 692                  | -48                       |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |     | <b>-245 118</b>           | <b>18 523</b>             |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |     | <b>121 912</b>            | <b>-919 129</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                            |     | <b>121 912</b>            | <b>-919 129</b>           |

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|                                                                                |   |                   |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark                                                             | 8 | 56 272 047        | 56 766 966        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar                                       | 9 | 101 322           | 115 797           |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar |   | 19 175 600        | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                                  |   | <b>75 548 969</b> | <b>56 882 762</b> |

**Summa anläggningstillgångar**

**75 548 969**

**56 882 762**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|                                              |  |                  |                |
|----------------------------------------------|--|------------------|----------------|
| Kundfordringar                               |  | 634 973          | 634 070        |
| Övriga fordringar                            |  | 812 967          | 15 039         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |  | 80 723           | 89 845         |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |  | <b>1 528 663</b> | <b>738 954</b> |

##### *Kassa och bank*

|                                    |  |                  |                  |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|
| Kassa och bank                     |  | 2 354 696        | 789 373          |
| <b>Summa kassa och bank</b>        |  | <b>2 354 696</b> | <b>789 373</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b> |  | <b>3 883 359</b> | <b>1 528 327</b> |

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**79 432 328**

**58 411 089**

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

60 802 884

60 802 884

Fond för yttre underhåll

3 850 053

4 058 508

**Summa bundet eget kapital**

**64 652 937**

**64 861 392**

##### *Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-7 621 203

-6 910 530

Årets resultat

121 912

-919 129

**Summa ansamlad förlust**

**-7 499 291**

**-7 829 658**

**Summa eget kapital**

**57 153 646**

**57 031 734**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

5 000 000

0

Övriga skulder

0

60 000

**Summa långfristiga skulder**

**5 000 000**

**60 000**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

15 000 000

0

Leverantörsskulder

1 050 091

151 984

Skatteskulder

4 052

7 189

Övriga skulder

178 592

159 199

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 045 948

1 000 984

**Summa kortfristiga skulder**

**17 278 682**

**1 319 355**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**79 432 328**

**58 411 089**

## Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01  
-2025-12-31

2024-01-01  
-2024-12-31

### Den löpande verksamheten

|                                                                                   |                |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| Resultat efter finansiella poster                                                 | 121 912        | -919 129        |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               | 754 840        | 574 844         |
| Betald skatt                                                                      | -73 685        | -14 583         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>803 067</b> | <b>-358 868</b> |

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

|                                                 |                    |                 |
|-------------------------------------------------|--------------------|-----------------|
| Förändring av varulager och pågående arbete     | -19 175 600        | 0               |
| Förändring av kundfordringar                    | -903               | -63 695         |
| Förändring av kortfristiga fordringar           | -718 258           | 5 614           |
| Förändring av leverantörsskulder                | 898 107            | -165 458        |
| Förändring av kortfristiga skulder              | 64 357             | 123 500         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b> | <b>-18 129 230</b> | <b>-458 907</b> |

### Investeringsverksamheten

|                                                  |                 |          |
|--------------------------------------------------|-----------------|----------|
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | -245 446        | 0        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>  | <b>-245 446</b> | <b>0</b> |

### Finansieringsverksamheten

|                                                  |                   |          |
|--------------------------------------------------|-------------------|----------|
| Upptagna Lån                                     | 20 000 000        | 0        |
| Amortering av lån och depositioner               | -60 000           | 0        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b> | <b>19 940 000</b> | <b>0</b> |

|                         |                  |                 |
|-------------------------|------------------|-----------------|
| <b>Årets kassaflöde</b> | <b>1 565 324</b> | <b>-458 907</b> |
|-------------------------|------------------|-----------------|

### Likvida medel vid årets början

|                                     |                  |                |
|-------------------------------------|------------------|----------------|
| Likvida medel vid årets början      | 789 373          | 1 248 280      |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b> | <b>2 354 697</b> | <b>789 373</b> |

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) K3 samt BFNAR 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker öveföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med avisering/fakturering vilken sker kvartalsvis för lokalhyresgästen och för bostadsrättshavare.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Följande huvudgrupper av komponenter identifieras och ligger till grund för avskrivningar på byggnader.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

År

|                    |        |
|--------------------|--------|
| Stomme inkl grund  | 147 år |
| Stamledning värme  | 100 år |
| Stamledning VA     | 50 år  |
| El                 | 50 år  |
| Ventilation        | 20 år  |
| Styr & övervakning | 25 år  |
| Hiss               | 30 år  |

### Not 1 Nettoomsättning

|                | 2025             | 2024             |
|----------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter    | 1 143 861        | 847 304          |
| Hyror bostäder | 0                | 77 865           |
| Hyror lokaler  | 1 138 888        | 1 288 553        |
| Garageplatser  | 280 200          | 280 200          |
| Fast. skatt    | 80 667           | 81 719           |
|                | <b>2 643 616</b> | <b>2 575 641</b> |

Kostnader för Värme, vatten, bredband och kabel-tv ingår i medlemmarnas avgifter. Kostnader för hushållsel bekostar medlemmarna själva.

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

|                                | 2025           | 2024         |
|--------------------------------|----------------|--------------|
| Överlåtelseavgift och pant.avg | 573            | 2 411        |
| Övriga ersättningar            | 1 400          | 0            |
| Avgift för andrahandsuthyrning | 2 387          | 0            |
| Momsåterbäring                 | 760 592        | 0            |
|                                | <b>764 952</b> | <b>2 411</b> |

### Not 3 Fastighetskostnader

|                         | 2025              | 2024              |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Övriga reparationer     | -349 782          | -444 084          |
| Markytor, trädgård      | 0                 | -31 292           |
| El                      | -143 863          | -136 838          |
| Värme                   | -607 182          | -657 679          |
| Vatten och avlopp       | -136 432          | -117 676          |
| Sophämtning/renhållning | -90 425           | -89 280           |
|                         | <b>-1 327 684</b> | <b>-1 476 849</b> |

### Not 4 Driftskostnader

|                              | 2025            | 2024            |
|------------------------------|-----------------|-----------------|
| Städning                     | -96 134         | -89 375         |
| Obl besiktningskost OVK,hiss | -29 391         | -197 859        |
| Hisservice                   | -31 416         | -118 681        |
| Övriga fastighetskostnader   | -27 487         | -30 391         |
| Fastighetsförsäkring         | -68 877         | -66 709         |
| Kabel-tv                     | -14 934         | -14 419         |
| Bredband                     | -71 724         | -71 724         |
| F-skötsel                    | -41 342         | -40 692         |
| Fastighetsskatt              | -216 132        | -212 090        |
| Snöröjning                   | -24 407         | -30 909         |
| Hiss Inspecta                | -2 388          | -7 743          |
|                              | <b>-624 232</b> | <b>-880 592</b> |

## Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

|                              | 2025            | 2024            |
|------------------------------|-----------------|-----------------|
| Telefon                      | -426            | -428            |
| Revisionsarvoden             | -52 335         | -39 811         |
| Rådgivning                   | -33 700         | -279 506        |
| Fastighetsförvaltning        | -98 420         | -101 696        |
| Möteskostnad                 | -30 365         | -32 718         |
| Bankkostnader                | -5 155          | -5 111          |
| Föreningsavgift              | -5 773          | -5 533          |
| Övriga externa kostnader     | -900            | -1 960          |
| Advokat-/rättegångskostnader | 0               | -18 217         |
|                              | <b>-227 074</b> | <b>-484 980</b> |

## Not 6 Personalkostnader

|                              | 2025            | 2024           |
|------------------------------|-----------------|----------------|
| Styrelsearvoden              | -88 200         | -85 950        |
| Lagstadgade sociala avgifter | -19 508         | -12 489        |
|                              | <b>-107 708</b> | <b>-98 439</b> |

Föreningen har inga anställda.

## Not 7 Avskrivningar

|           | 2025            | 2024            |
|-----------|-----------------|-----------------|
| Byggnad   | -740 365        | -396 608        |
| Ombyggnad | 0               | -163 761        |
| Maskiner  | -14 475         | -14 475         |
|           | <b>-754 840</b> | <b>-574 844</b> |

## Not 8 Byggnader och mark

|                                                           | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-----------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark</b> |                    |                    |
| Vid årets början                                          | 62 849 538         | 62 849 538         |
| Nyanskaffningar                                           | 245 446            | 0                  |
| Omklassificering ombyggnad                                | 4 807 032          | 0                  |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                         | <b>67 902 016</b>  | <b>62 849 538</b>  |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>             |                    |                    |
| Vid årets början                                          | -6 960 828         | -6 564 220         |
| Årets avskrivningar enligt plan                           | -740 365           | -396 608           |
| Omklassificering avskrivningar ombyggnad                  | -3 928 776         | 0                  |
| <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>                   | <b>-11 629 969</b> | <b>-6 960 828</b>  |
| <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>                | <b>56 272 047</b>  | <b>55 888 710</b>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                     |                    |                    |
| Byggnad                                                   | 47 600 000         | 43 400 000         |
| Mark                                                      | 94 600 000         | 103 800 000        |
|                                                           | <b>142 200 000</b> | <b>147 200 000</b> |

**Uppdelning av taxeringsvärde**

|          |                    |                    |
|----------|--------------------|--------------------|
| Bostäder | 128 000 000        | 133 000 000        |
| Lokaler  | 14 200 000         | 14 200 000         |
|          | <b>142 200 000</b> | <b>147 200 000</b> |

**Akkumulerade anskaffningsvärden ombyggnad**

|                                   |            |                  |
|-----------------------------------|------------|------------------|
| Vid årets början                  | 4 807 032  | 4 807 032        |
| Nyanskaffningar                   | 0          | 0                |
| Omklassificering Byggnad          | -4 807 032 | 0                |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b> | <b>0</b>   | <b>4 807 032</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

|                                         |            |                   |
|-----------------------------------------|------------|-------------------|
| Vid årets början                        | -3 928 776 | -3 765 015        |
| Årets avskrivningar enligt plan         | 0          | -163 761          |
| Omklassificering avskrivning byggnad    | 3 928 776  | 0                 |
| <b>Utgående avskrivning enligt plan</b> | <b>0</b>   | <b>-3 928 776</b> |

|                                            |          |                |
|--------------------------------------------|----------|----------------|
| <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b> | <b>0</b> | <b>878 256</b> |
|--------------------------------------------|----------|----------------|

**Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark**

|           |                   |                   |
|-----------|-------------------|-------------------|
| Byggnader | 33 083 371        | 32 700 034        |
| Mark      | 23 188 676        | 23 188 676        |
| Ombyggnad | 0                 | 878 256           |
|           | <b>56 272 047</b> | <b>56 766 966</b> |

**Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

|                                                 | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 144 747           | 144 747           |
| Pågående nyanskaffningar - Laddstolpar          |                   | 0                 |
| Bidrag för Laddstolpar                          |                   | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>144 747</b>    | <b>144 747</b>    |
| Ingående avskrivningar                          | -28 950           | -14 475           |
| Årets avskrivningar                             | -14 475           | -14 475           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-43 425</b>    | <b>-28 950</b>    |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>101 322</b>    | <b>115 797</b>    |

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare                           | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2025-12-31 | Lånebelopp<br>2024-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank                             | 2,298          | 2026-02-28                | 4 000 000                | 0                        |
| Swedbank                             | 2,344          | 2026-01-28                | 11 000 000               | 0                        |
| Swedbank                             | 2,680          | 2027-12-22                | 5 000 000                | 0                        |
|                                      |                |                           | <b>20 000 000</b>        | <b>0</b>                 |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | 15 000 000               | 0                        |

Lån som har förfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

### Not 11 Ställda säkerheter

|                       | 2025-12-31        | 2024-12-31 |
|-----------------------|-------------------|------------|
| Fastighetsinteckning  | 25 482 200        | 0          |
|                       | <b>25 482 200</b> | <b>0</b>   |
| Eventualförpliktelser | Inga              | Inga       |

Stockholm

Thomas Roth  
Ordförande

Martina Bisset

Peter Clemedtson

Monica Takman

Anders Ekman

Ingela Svenberg

Min revisionsberättelse har lämnats

Anna Nordberg  
Auktoriserad revisor