



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Sankt Eriksbron

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

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 6         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 17</b> |

# 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-07-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-10-30 och nuvarande stadgar registrerades 2022-02-22 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Loket 2              | 2023    | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929.

Värdeåret är 1950.

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 20 bostadsrätter om totalt 1383 kvm och 2 lokaler om 157 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                    |                 |
|--------------------|-----------------|
| Per-Ola Westerlund | Styrelseledamot |
| Patrik Ek          | Ordförande      |
| Katerina Dallas    | Styrelseledamot |
| Josefina Källberg  | Suppleant       |
| Jonas Allebeck     | Styrelseledamot |

### Valberedning

Caroline Englund

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna

## Revisorer

Katheryne Salgado Auktoriserad revisor BRF Revision (Revise Sverige AB)

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2027.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

- 2000-2025** ● Ombildning till bostadsrättsförening genomfördes i november 2023. Under 2024 renoverades tio badrum, och stammar för både badrum och kök byttes ut i delar av fastigheten. Dessutom iordningställdes nya förråd på plan -2. Under 2025 genomfördes omfattande renoveringsarbeten i fastigheten. Sex ytterligare badrum renoverades, i samband med vilket även stambyten utfördes. Fasaden mot Sankt Eriksgatan rustades upp och målades om, inklusive entréporten och dörren till soprummet. Samtliga fönster renoverades och försågs med värmeisolerande glas. Taket lades om och stuprören utrustades med uppvärmning. Hissen genomgick en renovering där även hissmaskineriet byttes ut. I tvättstugan installerades en ny tvättmaskin och torktumlare, och lokalen kompletterades dessutom med en tvättho. Fastighetens eldstäder renoverades, dock på respektive lägenhetsinnehavares bekostnad.

## Planerade underhåll

- 2026** ● För 2026 planeras ett antal underhållsarbeten, däribland installation av trefas för att modernisera fastighetens elnät, målning av tvättstugan samt renovering av trapphuset.

## Avtal med leverantörer

|                       |                                     |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Återvinning           | Remondis Sweden AB                  |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB |
| El                    | Fortum Markets AB                   |
| El                    | Ellevio AB                          |
| Föreningslån          | Solifast                            |
| Tekniskt underhåll    | Leda Fastighets Service             |
| Vattenförsörjning     | Stockholm Vatten AB                 |

## Övrig verksamhetsinformation

Fastighetens råvind såldes i samband med ombildningen till bostadsrätter i november 2023, och arbetet med att konvertera den till lägenhet slutfördes i juni 2025. I juli 2025 ansökte föreningen om bygglov för uppförande av balkonger.

Under året bildades en trivselgrupp med ansvar för att driva arbetet med att iordningställa innergård, entré och trapphus. Gruppen har bland annat införskaffat utemöbler och grill i syfte att skapa en trivsamt miljö för föreningens medlemmar.

Föreningen införde även ett digitalt kommunikationsverktyg, Boappa, som används för intern information och kommunikation samt för bokning av gemensamma faciliteter, såsom tvättstuga och grill.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Förändringar i avtal

Hyresavtalet för lokalerna i gatuplan omförhandlades, vilket resulterade i en betydande hyreshöjning.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 29 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 28 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2025       | 2024       | 2023       | 2022 |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------|
| Nettoomsättning                                    | 1 482 511  | 1 542 969  | 144 403    | -    |
| Resultat efter fin. poster                         | -1 922 249 | -5 028 295 | -1 374 728 | -    |
| Soliditet (%)                                      | 72         | 73         | 70         | -    |
| Yttre fond                                         | 12 232 951 | 13 171 608 | 13 834 558 | -    |
| Taxeringsvärde                                     | 49 791 000 | 54 705 000 | 54 705 000 | -    |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 768        | 699        | 53         | -    |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 34,7       | 25,8       | 41,6       | -    |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 19 478     | 20 097     | 20 097     | -    |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 14 909     | 12 667     | 12 667     | -    |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | -1 123     | -2 133     | -82        | -    |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 34         | 17         | -          | -    |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 213        | 203        | -          | -    |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 72         | 61         | -          | -    |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 320        | 281        | -          | -    |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,92       | 4,65       | -          | -    |
| Räntekänslighet (%)                                | 26,42      | 28,75      | 378,28     | -    |

**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

Föreningen redovisar för räkenskapsåret 2025 ett negativt resultat om -1 922 249 kr.

Resultatet för året påverkas av ett antal större poster av engångskaraktär, samt ett negativt finansnetto. Bland annat har kostnader hänförliga till enskild lägenhet, juridiska kostnader samt åtgärder kopplade till vattenskada i tvättstuga belastat resultatet. Samtidigt har en försäkringsersättning erhållits som påverkat resultatet positivt.

Enligt tillämpade redovisningsprinciper (K3) har det flertal större åtgärder som utförts i fastigheten aktiverats och belastar därmed resultatet genom avskrivningar över tid.

Föreningens ekonomiska ställning är fortsatt god med en soliditet om 72 %.

Efter räkenskapsårets utgång har ytterligare en ombildning genomförts. Likvid från detta kommer att tillföras föreningen under första kvartalet 2026 och planeras delvis att användas för amortering av föreningens lån. Detta minskar skuldsättningen och stärker föreningens finansiella ställning framåt.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2024-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2025-12-31        |
|--------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 69 545 250        | -                                            | -                               | 69 545 250        |
| Upplåtelseavgifter       | 1 533 767         | -                                            | -                               | 1 533 767         |
| Fond, yttre<br>underhåll | 13 171 608        | -988 448                                     | 49 791                          | 12 232 951        |
| Balanserat resultat      | -14 546 336       | -4 039 847                                   | -49 791                         | -18 635 974       |
| Årets resultat           | -5 028 295        | 5 028 295                                    | -1 922 249                      | -1 922 249        |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>64 675 994</b> | <b>0</b>                                     | <b>-1 922 249</b>               | <b>62 753 744</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

|                                                                    |                    |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -18 586 183        |
| Årets resultat                                                     | -1 922 249         |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -49 791            |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-20 558 224</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                    |
|-----------------------------------------|--------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 0                  |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-20 558 224</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2025              | 2024              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 1 482 511         | 1 542 969         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 999 866           | 1 520 841         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>2 482 377</b>  | <b>3 063 810</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 216 092        | -5 133 448        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -2 186 190        | -1 768 460        |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -287 318          | -208 896          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-3 689 600</b> | <b>-7 110 804</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-1 207 223</b> | <b>-4 046 994</b> |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 178 080           | 77 148            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -893 107          | -1 058 449        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-715 026</b>   | <b>-981 301</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-1 922 249</b> | <b>-5 028 295</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-1 922 249</b> | <b>-5 028 295</b> |

Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not    | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |        |            |            |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |        |            |            |
| Byggnad och mark                             | 12, 18 | 80 622 508 | 77 143 271 |
| Pågående projekt                             | 13     | 176 660    | 0          |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 80 799 168 | 77 143 271 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 80 799 168 | 77 143 271 |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |        |            |            |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |        |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 45 916     | 38 315     |
| Övriga fordringar                            | 14     | 218 931    | 3 552 009  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15     | 54 006     | 70 944     |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 318 853    | 3 661 268  |
| <b>Kassa och bank</b>                        |        |            |            |
| Kassa och bank                               |        | 5 676 911  | 8 072 936  |
| Summa kassa och bank                         |        | 5 676 911  | 8 072 936  |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 5 995 764  | 11 734 204 |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 86 794 932 | 88 877 475 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder                        | Not    | 2025-12-31                   | 2024-12-31                   |
|-------------------------------------------------|--------|------------------------------|------------------------------|
| <strong>EGET KAPITAL</strong>                   |        |                              |                              |
| <strong>Bundet eget kapital</strong>            |        |                              |                              |
| Medlemsinsatser                                 |        | 71 079 017                   | 71 079 017                   |
| Fond för yttre underhåll                        |        | 12 232 951                   | 13 171 608                   |
| <strong>Summa bundet eget kapital</strong>      |        | <strong>83 311 968</strong>  | <strong>84 250 625</strong>  |
| <strong>Ansamlad förlust</strong>               |        |                              |                              |
| Balanserat resultat                             |        | -18 635 974                  | -14 546 336                  |
| Årets resultat                                  |        | -1 922 249                   | -5 028 295                   |
| <strong>Summa ansamlad förlust</strong>         |        | <strong>-20 558 224</strong> | <strong>-19 574 631</strong> |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL</strong>             |        | <strong>62 753 744</strong>  | <strong>64 675 994</strong>  |
| <strong>Långfristiga skulder</strong>           |        |                              |                              |
| Skulder till kreditinstitut                     | 16, 18 | 0                            | 22 750 000                   |
| <strong>Summa långfristiga skulder</strong>     |        | <strong>0</strong>           | <strong>22 750 000</strong>  |
| <strong>Kortfristiga skulder</strong>           |        |                              |                              |
| Skulder till kreditinstitut                     | 16, 18 | 22 750 000                   | 0                            |
| Leverantörsskulder                              |        | 236 225                      | 565 098                      |
| Skatteskulder                                   |        | 162 936                      | 86 540                       |
| Övriga kortfristiga skulder                     |        | 350 000                      | 590 000                      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | 17     | 542 027                      | 209 843                      |
| <strong>Summa kortfristiga skulder</strong>     |        | <strong>24 041 188</strong>  | <strong>1 451 481</strong>   |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong> |        | <strong>86 794 932</strong>  | <strong>88 877 475</strong>  |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2025              | 2024              |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                   |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-1 207 223</b> | <b>-4 046 994</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                   |
| Årets avskrivningar                                                             | 287 318           | 208 896           |
|                                                                                 | <b>-919 905</b>   | <b>-3 838 098</b> |
| Erhållen ränta                                                                  | 212 578           | 42 650            |
| Erlagd ränta                                                                    | -893 107          | -1 058 449        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-1 600 433</b> | <b>-4 853 897</b> |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                   |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -25 161           | 115 424           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -160 294          | 115 743           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-1 785 888</b> | <b>-4 622 730</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                   |                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | -3 943 215        | 0                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>-3 943 215</b> | <b>0</b>          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                   |                   |
| Bundet eget kapital                                                             | 0                 | 13 608 767        |
| Upptagna lån                                                                    | 0                 | 133 911           |
| Amortering av lån                                                               | 0                 | -133 911          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>0</b>          | <b>13 608 767</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-5 729 103</b> | <b>8 986 037</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>11 624 945</b> | <b>2 638 908</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>5 895 842</b>  | <b>11 624 945</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Sankt Eriksbron 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 (K3). 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, 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    | 1,24 %        |
| Yttertak            | 1,65 %        |
| Balkonger           | 1,65 %        |
| Stamledningar Värme | 1,24 %        |
| Styr & övervakning  | 5,21 %        |
| El                  | 3,33 - 5,50 % |
| Fönster             | 2,50 %        |
| Fasader             | 2,50 %        |
| Stamledningar VA    | 2,00 %        |

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        | 861 180          | 787 077          |
| Hysesintäkter bostäder      | 315 469          | 439 807          |
| Hysesintäkter lokaler       | 209 880          | 242 322          |
| Hysesintäkter garage        | 67 104           | 54 804           |
| Hysesintäkter p-plats       | 0                | -1 500           |
| Deb. fastighetsskatt        | 6 960            | 4 319            |
| Påminnelseavgift            | 120              | 1 500            |
| Dröjsmålsränta              | 0                | 162              |
| Pantsättningsavgift         | 8 805            | 5 730            |
| Överlåtelseavgift           | 7 313            | 7 165            |
| Administrativ avgift        | 1 176            | 588              |
| Vidarefakturerade kostnader | 4 504            | 995              |
| Öres- och kronutjämnning    | -0               | -0               |
| <b>Summa</b>                | <b>1 482 511</b> | <b>1 542 969</b> |

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                        | 2025           | 2024             |
|------------------------|----------------|------------------|
| Övriga erhållna bidrag | 0              | 315              |
| Försäkringsersättning  | 999 866        | 1 520 526        |
| <b>Summa</b>           | <b>999 866</b> | <b>1 520 841</b> |

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                | 2025           | 2024          |
|--------------------------------|----------------|---------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal    | 2 867          | 3 438         |
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 3 876          | 0             |
| Städning enligt avtal          | 27 994         | 33 688        |
| Sotning                        | 86 888         | 0             |
| Besiktningar                   | 30 063         | 11 125        |
| Hissbesiktning                 | 6 651          | 0             |
| Brandskydd                     | 4 260          | 0             |
| Myndighetstillsyn              | 3 625          | 2 115         |
| Gårdkostnader                  | 919            | 0             |
| Gemensamma utrymmen            | 1 328          | 0             |
| Snöröjning/sandning            | 0              | 9 620         |
| Serviceavtal                   | 3 962          | 3 851         |
| Serviceavtal, hissar           | 1 359          | 0             |
| Förbrukningsmaterial           | 6 197          | 2 670         |
| <b>Summa</b>                   | <b>179 989</b> | <b>66 506</b> |

#### NOT 5, REPARATIONER

|                         | 2025           | 2024             |
|-------------------------|----------------|------------------|
| Reparationer            | 52 519         | 0                |
| Tvättstuga              | 87 764         | 20 247           |
| Dörrar och lås/porttele | 30 018         | 10 769           |
| VVS                     | 51 071         | 6 834            |
| Hissar                  | 6 796          | 0                |
| Fönster                 | 0              | 2 100            |
| Vattenskada             | 126 323        | 3 333 325        |
| <b>Summa</b>            | <b>354 491</b> | <b>3 373 275</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                | 2025           | 2024           |
|----------------|----------------|----------------|
| Lokaler        | -78 948        | 78 948         |
| Dörrar och lås | 0              | 132 000        |
| Tak            | 0              | 777 500        |
| <b>Summa</b>   | <b>-78 948</b> | <b>988 448</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2025           | 2024           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 52 108         | 30 890         |
| Uppvärmning             | 325 782        | 364 737        |
| Vatten                  | 110 631        | 109 634        |
| Sophämtning/renhållning | 81 015         | 79 424         |
| Grovsopor               | 6 303          | 0              |
| <b>Summa</b>            | <b>575 839</b> | <b>584 685</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 38 523         | 3 193          |
| Bredband               | 69 802         | 30 800         |
| Fastighetsskatt        | 81 286         | 86 540         |
| Korr. fastighetsskatt  | -4 890         | 0              |
| <b>Summa</b>           | <b>184 721</b> | <b>120 533</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2025             | 2024             |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Tele- och datakommunikation  | 2 979            | 0                |
| Juridiska åtgärder           | 154 877          | 76 705           |
| Inkassokostnader             | 0                | 2 993            |
| Styrelseomkostnader          | 2 378            | 0                |
| Fritids och trivselkostnader | 34 883           | 0                |
| Föreningskostnader           | 1 288            | 488              |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 58 590           | 46 109           |
| Överlåtelsekostnad           | 10 290           | 12 036           |
| Pantsättningskostnad         | 12 348           | 9 460            |
| Övriga förvaltningsarvoden   | 0                | 2 400            |
| Administration               | 10 151           | 278 310          |
| Konsultkostnader             | 816 633          | 684 279          |
| Föreningsavgifter            | 9 273            | 5 681            |
| Övriga externa kostnader     | 1 072 500        | 650 000          |
| <b>Summa</b>                 | <b>2 186 190</b> | <b>1 768 460</b> |

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2025           | 2024             |
|------------------------------|----------------|------------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 892 759        | 1 058 373        |
| Dröjsmålsränta               | 347            | 76               |
| <b>Summa</b>                 | <b>893 107</b> | <b>1 058 449</b> |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK                      | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 77 369 575        | 77 369 575        |
| Årets inköp                                   | 3 766 555         | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>81 136 130</b> | <b>77 369 575</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -226 304          | -17 408           |
| Årets avskrivning                             | -287 318          | -208 896          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-513 622</b>   | <b>-226 304</b>   |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>80 622 508</b> | <b>77 143 271</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>56 479 790</i> | <i>56 479 790</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 17 156 000        | 14 805 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 32 635 000        | 39 900 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>49 791 000</b> | <b>54 705 000</b> |

| NOT 13, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD | 2025-12-31     | 2024-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|------------|
| Ingående balans                      | 0              | 0          |
| Årets investeringar                  | 176 660        | 0          |
| <b>Summa pågående arbeten</b>        | <b>176 660</b> | <b>0</b>   |

| NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2025-12-31     | 2024-12-31       |
|---------------------------|----------------|------------------|
| Transaktionskonto         | 215 328        | 2 482 295        |
| Borgo räntekonto          | 3 603          | 1 069 714        |
| <b>Summa</b>              | <b>218 931</b> | <b>3 552 009</b> |

| NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br>UPPLUPNA INTÄKTER | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|---------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader                                  | 6 007         | 1 321         |
| Förutbet försäkr premier                                | 37 374        | 35 125        |
| Förutbet bredband                                       | 10 625        | 0             |
| Upplupna ränteintäkter                                  | 0             | 34 498        |
| <b>Summa</b>                                            | <b>54 006</b> | <b>70 944</b> |

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                          | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2025-12-31 | Skuld<br>2025-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 |
|--------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Solifast Finansiering KB | 2026-11-24               | 4,49 %                  | 11 375 000          | 11 375 000          |
| Solifast Finansiering KB | 2026-11-24               | 2,96 %                  | 11 375 000          | 11 375 000          |
| <b>Summa</b>             |                          |                         | <b>22 750 000</b>   | <b>22 750 000</b>   |
| Varav kortfristig del    |                          |                         | 22 750 000          | 0                   |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 750 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                          | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader       | 209 565        | 15 060         |
| Uppl kostn el            | 4 356          | 3 086          |
| Uppl kostnad Värme       | 43 995         | 39 287         |
| Uppl kostn vatten        | 18 482         | 16 591         |
| Uppl kostnad Sophämtning | 16 646         | 14 705         |
| Uppl kostn bredband      | 0              | 892            |
| Uppl kostnad arvoden     | 120 000        | 0              |
| Förutbet hyror/avgifter  | 128 983        | 120 222        |
| <b>Summa</b>             | <b>542 027</b> | <b>209 843</b> |

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 22 750 000 | 22 750 000 |

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-13.

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

---

Patrik Ek  
Ordförande

---

Jonas Allebeck  
Styrelseledamot

---

Katerina Dallas  
Styrelseledamot

---

Per-Ola Westerlund  
Styrelseledamot

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

---

BRF Revision (Revise Sverige AB)  
Katheryne Salgado  
Auktoriserad revisor