

# Årsredovisning

för

## Brf Cecilia

769623-1468

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Cecilia får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### *Allmänt om verksamheten*

Brf Cecilia bildades maj 2011 och fastigheten förvärvades i september 2012. Föreningen består för tillfället av 82 lägenheter, varav 71 är upplåtna till bostadsrätt, 11 är hyreslägenheter samt 8 lokaler som hyrs ut.

Fastigheten finns på Johannelundsvägen 20-30, 61 samt Flystagränd 1-11 samt 3A, 3B, och 5A.

Byggnaden är uppförd 1948.

Fastigheten Cecilia 1 är belägen i ett idylliskt och barnvänligt villaområde med närhet till både skola och förskola. Stora grönområden och bra kommunikationer och cykelvägar. Rymligt cykelförråd finns i fastigheten och goda parkeringsmöjligheter för bil finns i området. Cykelställ finns utanför portar på två ställen samt vid soprummet.

På baksidan av fastigheten finns en grönskande fin bakgård med fyra grupper med utemöbler och två platsbyggda grillplatser. Föreningen värnar om den fina miljön och vid planerade renoveringar av huset och upprustning av gård tas det i beaktande.

### **Styrelse, revisorer och övriga funktionärer**

|               |                         |
|---------------|-------------------------|
| Ivar Arnason  | Ledamot/Ordförande      |
| Olle Faringer | Ledamot/Vice ordförande |
| Jacinta Alves | Ledamot/Sekreterare     |
| Lena Gref     | Ledamot/Kassör          |
| Anya Persson  | Suppleant/Vice kassör   |
| Emma Svensson | Suppleant               |

Styrelsen har hållit 13 protokollförda möten under 2025. Utöver detta har styrelsen haft ett antal diskussionsmöten.

Arvode till styrelsen utgår med ett och ett halvt basbelopp.

### **Revisor**

Niclas Adersten, Conseil Revision AB  
Pär Carlsson, Suppleant

### **Valberedning**

Natalie Eriksson  
Heidi Böhler

## ***Information om fastigheten***

### **Fastighetens tekniska status**

- Underhållsbesiktning av fastigheten utfördes vid samband av förvärvet av fastigheten.
- Underhållsplan för perioden 2016-2074 finns upprättad av Brf Cecilias förvaltare, Teoge.
- Uppvärmning sker via fjärrvärme. Vatten och värme ingår i månadsavgift och hyror.
- Vatten och avloppsstammar (byte) 2005.
- Energideklaration utförd 2022.
- Radonmätning är utförd och godkänd 2023.
- OVK (obligatorisk ventilation kontroll) är godkänd under 2023, nästa 2026.
- Elstigarna utbytta 2021-2022

### **Renoveringar**

#### 1997

Taket renoverades.

#### 2005

Stambyte balkong- och fasadrenovering utfördes.

#### 2014

Nya treglasfönster i hela fastigheten.

Nytt soprum

Avloppsstam renoverad i källaren på Flystagränd 5

#### 2015

Renoverades ett flertal lokaler för uthyrning.

#### 2016

Nytt cykelställ främst för boende på Flystagränd som saknade cykelställ.

Cirkelpumpen för varmvattnet byttes ut.

#### 2017

Byttes samtliga entréportar ut mot nya, avslutades våren 2018.

#### 2020

Renoveringsarbeten i en hyreslägenhet för upplåtelse till bostadsrätt.

Dräneringsarbete på baksidan av Johannelundsvägen och framsidan av Flystagränd.

#### 2021

Taket spolades rent samt mindre åtgärder

Elstigarna byttes ut, klart 2022

#### 2022

Taket behandlades mot alger

OVK godkänd.

### 2023

Radonmätning godkänd.

Målning av trapphus, tvättstugor, torkrum, källargångar och cykelrumsdörrar

### 2024

Nya trapphustavlor beställdes och monterades.

Mindre reparationer som fuktmätning och åtgärd i källarlokal, ny utkastare för vatten på framsidan av fastigheten, tillsyn samt åtgärder i skyddsrummen.

Stamspolning

Installation av semijordiska behållare för mat- och restavfall.

### 2025

Investering i aktivitetsrum för boende

Anläggningen av sopbehållare färdigställdes.

## **Förvaltning**

Föreningens totala förvaltning sköts av Förvaltnings AB Teoge, förutom städning av allmänna utrymmen som föreningen anlitat Artic Städ AB att sköta.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastigheten har även jouravtal (kollektivavtal) vid Stadens Energiteknik AB.

Elhandelsavtal upphandlas via Förvaltnings AB Teoge centralavtal.

## **Tvättstuga**

Föreningen har två tvättstugor. Varje tvättstuga är utrustad med två stycken tvättmaskiner, en torktumlare och torkskåp, samt att det finns ett stort torkrum och en mangel i den ena tvättstugan. Det finns fem tvättpass/dag (7.00-22.00) veckans alla dagar.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

- Årsstämma hölls den 2 juni 2025
- Under året beslutade styrelsen att månadsavgiften skulle höjas med 5 % från och med 1 juli 2025
- Hyresrätternas hyra höjdes med 3,6 % from 1 juli 2025.
- Föreningens lån: Föreningen har under året amorterat 639 540 kronor på lånen. Styrelsen förhandlar räntor och lån med SEB samt att föreningen succesivt amorterar på lånen med bland annat såld hyresrätt som upplåtes som bostadsrätt. Alternativt att föreningen använder pengarna till att renovera eller investera i fastigheten vid behov.
- Ny tvättmaskin installerades
- Förberedelser och markarbete kring de semijordiska behållarna
- Trädbeskrning samt inköp och installation av nya ljusslinga i trädet

## Planerat underhåll 2026

- Tvätt av fasaden
- Återvinningsrum ska upprättas
- Byta belysningsarmaturer med rörelsesensorer i återvinningsrummet samt aktivitetsrummet.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets början 96 st.

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 6 st.

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 3 st.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut 94 st.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 4 överlåtelser skett och ingen upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Styrelsen har under året godkänt 1 andrahandsuthyrningar. Styrelsen har som policy att följa den lagstiftning som finns när det gäller andrahandsuthyrningar.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1470 kr. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 588 kr.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                            | <b>2025</b> | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                         | 3 818       | 3 671       | 3 687       | 3 603       | 3 577       |
| Resultat efter finansiella poster                       | -856        | -451        | -44         | -1 758      | -1 448      |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 73,1        | 74,2        | 73,0        | 72,6        | 72,4        |
| Soliditet (%)                                           | 83,7        | 82,8        | 82,6        | 79,0        | 76,3        |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 718         | 700         | 690         | 680         | 725         |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 3 165       | 3 329       | 3 521       | 4 439       | 5 734       |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 2 578       | 2 712       | 2 868       | 3 564       | 4 281       |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 161         | 132         | 219         | 195         | 214         |
| Räntekänslighet (%)                                     | 4,4         | 4,8         | 5,1         | 6,5         | 7,9         |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 228         | 212         | 191         | 178         | 172         |

Bostadsrättsyta: 3890m<sup>2</sup>

Totalyta Boa + Loa enligt fastighetstaxering 4775m<sup>2</sup>

## Upplysning om negativt resultat

Föreningens negativa resultat beror i huvudsak på höga bokföringsmässiga avskrivningar, detta påverkar inte föreningens faktiska kassaflöde. Vi vill upplysa om att föreningen kommer vid behov finansiera sina eventuella framtida åtaganden genom avgiftshöjning eller ombildning HR till BR.

### Förändringar i eget kapital

|                                | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|--------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Eget kapital 2024 12 31        | 65 153 600           | 13 146 372            | 1 000 000                   | -10 700 235            | -450 971          | <b>68 148 766</b> |
| Balansering fg års resultat    |                      |                       |                             | -450 971               | 450 971           | <b>0</b>          |
| Årets resultat                 |                      |                       |                             |                        | -855 801          | <b>-855 801</b>   |
| <b>Eget kapital 2025 12 31</b> | <b>65 153 600</b>    | <b>13 146 372</b>     | <b>1 000 000</b>            | <b>-11 151 206</b>     | <b>-855 801</b>   | <b>67 292 965</b> |

### Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -11 151 206        |
| Årets resultat      | -855 801           |
|                     | <b>-12 007 007</b> |

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| Behandlas så att       |                    |
| I ny räkning överföres | -12 007 007        |
|                        | <b>-12 007 007</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

|                                                   | Not  | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|---------------------------------------------------|------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                         |      |                           |                           |
| Nettoomsättning                                   | 2    | 3 818 031                 | 3 670 654                 |
| Övriga rörelseintäkter                            |      | 14 056                    | 11 679                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |      | <b>3 832 087</b>          | <b>3 682 333</b>          |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        |      |                           |                           |
| Driftskostnader                                   | 3, 4 | -2 604 049                | -2 553 224                |
| Övriga externa kostnader                          | 5    | -56 118                   | -55 309                   |
| Personalkostnader                                 | 6    | -112 093                  | -109 309                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 7, 8 | -1 581 544                | -910 396                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |      | <b>-4 353 804</b>         | <b>-3 628 238</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |      | <b>-521 717</b>           | <b>54 095</b>             |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |      |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |      | 15 902                    | 42 068                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |      | -349 987                  | -547 133                  |
|                                                   |      | <b>-334 085</b>           | <b>-505 065</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |      | <b>-855 802</b>           | <b>-450 970</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |      | <b>-855 802</b>           | <b>-450 970</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                             |      | <b>-855 801</b>           | <b>-450 971</b>           |

| Balansräkning                                                                  | Not | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR                                                                     |     |                   |                   |
| Anläggningstillgångar                                                          |     |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>                                        |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                                                             | 7   | 78 708 489        | 80 279 461        |
| Inventarier, verktyg och installationer                                        | 8   | 13 235            | 23 807            |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar |     | 57 825            | 0                 |
|                                                                                |     | <b>78 779 549</b> | <b>80 303 268</b> |
| Summa anläggningstillgångar                                                    |     | <b>78 779 549</b> | <b>80 303 268</b> |
| Omsättningstillgångar                                                          |     |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                                                 |     |                   |                   |
| Kundfordringar                                                                 |     | 12 620            | 18 137            |
| Övriga fordringar                                                              | 9   | 562 489           | 1 011 614         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   | 10  | 135 264           | 137 820           |
|                                                                                |     | <b>710 373</b>    | <b>1 167 571</b>  |
| <i>Kassa och bank</i>                                                          |     | 875 799           | 864 359           |
| Summa omsättningstillgångar                                                    |     | <b>1 586 172</b>  | <b>2 031 930</b>  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                                                               |     | <b>80 365 721</b> | <b>82 335 198</b> |

| Balansräkning                                | Not | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |     |                    |                    |
| Eget kapital                                 |     |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |     | 78 299 972         | 78 299 972         |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 1 000 000          | 1 000 000          |
|                                              |     | <b>79 299 972</b>  | <b>79 299 972</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -11 151 206        | -10 700 235        |
| Årets resultat                               |     | -855 801           | -450 971           |
|                                              |     | <b>-12 007 007</b> | <b>-11 151 206</b> |
| Summa eget kapital                           |     | <b>67 292 965</b>  | <b>68 148 766</b>  |
| Långfristiga skulder                         |     |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 11  | 5 667 035          | 9 575 150          |
| Summa långfristiga skulder                   |     | <b>5 667 035</b>   | <b>9 575 150</b>   |
| Kortfristiga skulder                         |     |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 11  | 6 643 740          | 3 375 165          |
| Leverantörsskulder                           |     | 150 924            | 677 441            |
| Skatteskulder                                |     | 13 430             | 15 970             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12  | 597 627            | 542 706            |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | <b>7 405 721</b>   | <b>4 611 282</b>   |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER               |     | <b>80 365 721</b>  | <b>82 335 198</b>  |

| <b>Kassaflödesanalys</b>                                                          | <b>Not</b> | <b>2025-01-01<br/>-2025-12-31</b> | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |            |                                   |                                   |
| Rörelseresultat efter finansiella poster                                          |            | -855 801                          | -450 971                          |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |            | 1 581 544                         | 910 396                           |
| Betald skatt                                                                      |            | 11 304                            | 15 724                            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |            | <b>737 047</b>                    | <b>475 149</b>                    |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |            |                                   |                                   |
| Förändring av kundfordringar                                                      |            | 5 517                             | -13 319                           |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                             |            | 2 556                             | -4 436                            |
| Förändring av leverantörsskulder                                                  |            | -526 517                          | 506 208                           |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                |            | 54 714                            | 10 984                            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |            | <b>273 317</b>                    | <b>974 586</b>                    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                   |            |                                   |                                   |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                  |            | -98 625                           | -198 331                          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |            | <b>-98 625</b>                    | <b>-198 331</b>                   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                  |            |                                   |                                   |
| Amortering av lån                                                                 |            | -639 540                          | -746 130                          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |            | <b>-639 540</b>                   | <b>-746 130</b>                   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                           |            | <b>-464 848</b>                   | <b>30 125</b>                     |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             |            |                                   |                                   |
| Likvida medel vid årets början                                                    |            | 1 854 887                         | 1 824 762                         |
| <b>Likvida medel vid årets slut inkl klientmedelskonto</b>                        |            | <b>1 390 039</b>                  | <b>1 854 887</b>                  |

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

|                    |        |
|--------------------|--------|
| Stomme och grund   | 150 år |
| Fasad              | 50 år  |
| Balkonger          | 50 år  |
| Fönster            | 40 år  |
| Yttertak           | 50 år  |
| El                 | 50 år  |
| Värme              | 30 år  |
| Stamledning vatten | 50 år  |
| Trapphus           | 30 år  |
| Låssystem          | 50 år  |
| Tvättutrustning    | 15 år  |

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

## Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

Sparande per kvm (kr/kvm)

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

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                         | 2025             | 2024             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgift bostadsrätter | 2 792 370        | 2 722 350        |
| Hyresintäkter bostäder  | 866 931          | 829 860          |
| Hyresintäkter lokaler   | 142 375          | 98 267           |
| Övriga intäkter         | 17 897           | 20 177           |
|                         | <b>3 819 573</b> | <b>3 670 654</b> |

### Not 3 Driftkostnader

|                    | 2025             | 2024             |
|--------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel  | 167 805          | 109 237          |
| Förvaltningsarvode | 235 591          | 230 971          |
| Snöröjning         | 25 336           | 28 405           |
| Trappstädning      | 87 775           | 73 173           |
| Entremattor        | 19 882           | 15 150           |
| Trädgård           | 77 538           | 76 503           |
| Fastighetsel       | 112 138          | 102 950          |
| Fjärrvärme         | 762 249          | 723 101          |
| Vatten & avlopp    | 212 162          | 184 073          |
| Sophämtning        | 54 603           | 57 662           |
| Försäkringspremier | 48 513           | 43 872           |
| Tomträttsavgäld    | 286 100          | 268 950          |
| Fastighetsskatt    | 152 368          | 143 320          |
| Kabel-TV           | 27 684           | 27 264           |
| Bredband           | 35 044           | 35 044           |
| Övrigt             | 17 525           | 9 880            |
|                    | <b>2 322 313</b> | <b>2 129 555</b> |

### Not 4 Underhållskostnader

|                           | 2025           | 2024           |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer              | 102 281        | 178 014        |
| Reparationer, Lägenheter  | 63 726         | 64 577         |
| Reparationer, Markarbeten | 47 533         | 8 045          |
| Planerat underhåll        | 48 176         | 173 033        |
|                           | <b>261 716</b> | <b>423 669</b> |

### Not 5 Övriga externa kostnader

|                          | 2025          | 2024          |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Förbrukningsmaterial     | 0             | 3 654         |
| Administrationskostnader | 435           | 468           |
| Föreningsverksamhet      | 7 215         | 7 174         |
| Revisionsarvode          | 34 882        | 32 391        |
| Bankkostnader            | 2 071         | 1 667         |
| IT-Tjänster              | 323           | 2 515         |
| Föreningsavgift          | 7 440         | 7 440         |
| Övriga kostnader         | 3 752         | 0             |
|                          | <b>56 118</b> | <b>55 309</b> |

### Not 6 Personal

|                   | 2025           | 2024           |
|-------------------|----------------|----------------|
| Arvoden           | 88 200         | 85 950         |
| Sociala kostnader | 23 893         | 23 359         |
|                   | <b>112 093</b> | <b>109 309</b> |

Föreningen har inga anställda.

## Not 7 Byggnader

|                                                 | 2025               | 2024              |
|-------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 89 981 493         | 89 981 493        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>89 981 493</b>  | <b>89 981 493</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -9 900 364         | -9 000 549        |
| Årets avskrivningar                             | -1 570 972         | -899 815          |
| <b>Utgående avskrivningar</b>                   | <b>-11 471 336</b> | <b>-9 900 364</b> |
| <b>Redovisat värde</b>                          | <b>78 510 157</b>  | <b>80 081 129</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 34 001 000         | 54 876 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 27 099 000         | 31 090 000        |
|                                                 | <b>61 100 000</b>  | <b>85 966 000</b> |

## Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

|                                    | 2025            | 2024            |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden        | 667 884         | 667 884         |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b> | <b>667 884</b>  | <b>667 884</b>  |
| Ingående avskrivningar             | -644 077        | -633 496        |
| Årets avskrivningar                | -10 572         | -10 581         |
| <b>Utgående avskrivningar</b>      | <b>-654 649</b> | <b>-644 077</b> |
| <b>Redovisat värde</b>             | <b>13 235</b>   | <b>23 807</b>   |

## Not 9 Övriga fordringar inkl medel hos förvaltaren

|                                                             | 2025-12-31     | 2024-12-31       |
|-------------------------------------------------------------|----------------|------------------|
| Skatteverket Skattekonto                                    | 4 133          | 17 770           |
| Bankkonto hos förvaltaren för täckande av löpande kostnader | 555 040        | 990 528          |
| Övrigt                                                      | 3 316          | 3 316            |
|                                                             | <b>562 489</b> | <b>1 011 614</b> |

## Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                            | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Försäkringspremie          | 46 919         | 44 248         |
| Sthlm stad tomträttsavgäld | 70 450         | 70 450         |
| Kabel TV, Tele 2           | 6 921          | 6 921          |
| Bredband, Stokab           | 8 761          | 8 761          |
| Bostadsrätterna medlemskap | 7 440          | 7 440          |
|                            | <b>140 491</b> | <b>137 820</b> |

## Not 11 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare                           | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2025-12-31 | Lånebelopp<br>2024-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SEB, 9183                            | 2,40           | 2026-10-28                | 2 842 215                | 3 108 690                |
| SEB, 9388                            | 2,59           | 2026-10-28                | 3 588 345                | 3 854 820                |
| SEB, 9086                            | 3,14           | 2027-12-28                | 5 880 215                | 6 093 395                |
|                                      |                |                           | <b>12 310 775</b>        | <b>13 056 905</b>        |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | 6 643 740                | 3 375 165                |

Skulder som förfaller senare än fem år  
från balansdagen uppgår till 0kr.

#### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                                    | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                            | 6 136          | 66 968         |
| Förutbetalda hyror och avgifter                    | 319 955        | 284 621        |
| Revisionsarvode                                    | 30 000         | 30 000         |
| Vatten                                             | 47 893         | 47 189         |
| Värme                                              | 104 848        | 92 629         |
| El                                                 | 7 042          | 9 997          |
| Avfall                                             | 12 314         | 11 301         |
| Övrigt : trapstädning, mark & trädgård, snöröjning | 18 196         | 0              |
| Förvaltningsarvode                                 | 51 241         | 0              |
|                                                    | <b>597 625</b> | <b>542 705</b> |

#### Not 13 Ställda Säkerheter

|          | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|----------|-------------------|-------------------|
| Pantbrev | 38 000 000        | 38 000 000        |
|          | <b>38 000 000</b> | <b>38 000 000</b> |

#### Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Årsredovisningen beslutades den 23 april 2026

Stockholm 2026, den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Ivar Arnason  
Ordförande

Olle Faringer  
Ledamot

Jacinta Alves  
Ledamot

Lena Gref  
Ledamot

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

Niclas Adersten  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Jacinta Alves

### Styrelseledamot

Serienummer: e91dc9e0bb8c86[...]52666f63f944b

IP: 188.149.xxx.xxx

2026-04-23 10:43:06 UTC



## IVAR ARNASON

### Styrelseledamot

Serienummer: be50b3cc6ef690[...]91d6e9b690a0e

IP: 213.89.xxx.xxx

2026-04-25 11:11:36 UTC



## LENA GREF

### Styrelseledamot

Serienummer: eb02dd6dcf4d2f[...]be81ad8367239

IP: 90.130.xxx.xxx

2026-04-25 16:33:45 UTC



## Olle Erik Hjalmar Faringer

### Styrelseledamot

Serienummer: bf369257d958e2[...]48bdc7c3ca5b7

IP: 213.89.xxx.xxx

2026-04-26 05:55:21 UTC



## Niclas Fredrik Antero Adersten

### Auktoriserad revisor

Serienummer: e963a79f8be28e[...]8ca002384f78d

IP: 46.227.xxx.xxx

2026-04-27 08:17:32 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.