

# Årsredovisning 2025

Brf Postsäcken

769604-7096



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Postsäcken

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. 5         |
| Resultatdisposition                                | s. 5         |
| <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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-08-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2023-02-22 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    |
|----------------------|---------|-----------|
| Postsäcken 10        | 2000    | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam

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

## Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1991.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 24 bostadsrätter om totalt 1 095 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 095 kvm.

## Styrelsens sammansättning

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| Tanja Andrén             | Ordförande        |
| Hanna Ullström           | Sekreterare       |
| Charlotte Kristoffersson | Styrelseledamot   |
| Ingrid Bergman           | Styrelseledamot   |
| Ruth Andersson           | Styrelsesuppleant |
| Sara Tebelius            | Styrelsesuppleant |

## Valberedning

Joakim Neumann  
Leili Falsafi

## Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

## Revisorer

Sverker Andersson    Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 18 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2069. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

- 2022** ● Målning av fastighetens tak
- 2023** ● Rengöring av frånluftskanaler samt OVK (lägenheter och allmänna utrymmen)
- 2024** ● Byte av takfläktar  
Stamspolning
- 2025** ● Renovering takterrasser  
Byte vikdörrar hiss

## Planerade underhåll

- 2026** ● Byte tvättmaskiner W465H  
Uppdatera passersystemet  
Renovering hyreslägenhet 1101
- 2027** ● Renovering hyreslägenhet 1102  
Mindre målningsarbeten fasad och tak

## Avtal med leverantörer

|                              |            |
|------------------------------|------------|
| Bredband                     | Bahnhof AB |
| Ekonomisk förvaltning        | Nabo       |
| Fastighetsförvaltning & städ | Nabo       |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen utökade sitt lån för att täcka renoveringen av båda takterrasserna. Detta underhåll var inte planerat inför 2025 men på inrådan av vår tekniska förvaltare Nabo så beslutade styrelsen att prioritera detta istället för annat underhåll. Detta p.g.a. risk för vattenskador ned till lägenheterna under.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 5%.

### Förändringar i avtal

### Övriga uppgifter

Hissens viddörrar och tillhörande styrsystem gick sönder och gick inte att reparera p.g.a. ålder vilket gjorde att föreningen fick byta ut dessa delar.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 33 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 31 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2025       | 2024       | 2023       | 2022       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 301 100  | 1 234 089  | 1 041 905  | 842 570    |
| Resultat efter fin. poster                         | -731 444   | -415 178   | -263 095   | -159 335   |
| Soliditet (%)                                      | 57         | 63         | 64         | 67         |
| Yttre fond                                         | 1 533 135  | 1 612 055  | 1 397 055  | 1 275 624  |
| Taxeringsvärde                                     | 55 200 000 | 52 600 000 | 52 600 000 | 52 600 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 1 107      | 1 057      | 885        | 710        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 85,9       | 86,5       | 85,1       | 85,1       |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 6 158      | 5 243      | 5 267      | 4 772      |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 5 680      | 4 836      | 4 858      | 4 402      |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 171        | -2         | -132       | -37        |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 46         | 40         | 49         | 51         |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 166        | 163        | 145        | 129        |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 48         | 43         | 34         | 28         |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 260        | 246        | 228        | 207        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,94       | 4,42       | 4,67       | 1,91       |
| Räntekänslighet (%)                                | 5,56       | 4,96       | 5,95       | 6,73       |

**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

Det negativa resultatet för 2025 beror i huvudsak på de underhållsåtgärder som genomfördes under året: renovering av föreningens två takterrasser samt utbyte av hissens viktörrar och styrsystem. Det senare kommer medföra att vi sänker våra löpande reparationskostnader som för hissen har uppgått till närmare 40 000 kr/år de senaste två åren.

Vidare så understiger årets resultat summan av underhållskostnader och avskrivningar med 187 617 kr, vilket möjliggör en avsättning med motsvarande belopp till fond för yttre underhåll och ger ett sparande på 171 kr/kvm för 2025. Efter de avgiftshöjningar som gjordes under 2023–2024 är avgifterna nu på en nivå där föreningen kan behålla avgifterna oförändrade 2026 samtidigt som vi kan öka amorteringstakten och täcka årets avsättning till underhållsfonden (223 kr/kvm).

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2024-12-31       | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2025-12-31       |
|-----------------------|------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|------------------|
| Insatser              | 13 131 605       | -                                            | -                               | 13 131 605       |
| Upplåtelseavgifter    | 478 878          | -                                            | -                               | 478 878          |
| Fond, yttre underhåll | 1 612 055        | -                                            | -78 920                         | 1 533 135        |
| Egna bostadsrätter    | 1 733            | -                                            | -                               | 1 733            |
| Balanserat resultat   | -5 223 494       | -415 178                                     | 78 920                          | -5 559 752       |
| Årets resultat        | -415 178         | 415 178                                      | -731 444                        | -731 444         |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>9 585 599</b> | <b>0</b>                                     | <b>-731 444</b>                 | <b>8 854 155</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -5 559 752        |
| Årets resultat      | -731 444          |
| <b>Totalt</b>       | <b>-6 291 196</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 165 600           |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -800 141          |
| Balanseras i ny räkning              | -5 656 655        |
|                                      | <b>-6 291 196</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             | 1 301 100         | 1 234 089         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 4                 | 6                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 301 104</b>  | <b>1 234 095</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 572 708        | -1 126 941        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -108 350          | -133 430          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -62 730           | -35 874           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -118 920          | -118 920          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-1 862 708</b> | <b>-1 415 165</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-561 604</b>   | <b>-181 070</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 684               | 1 903             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -170 524          | -236 011          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-169 840</b>   | <b>-234 108</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-731 444</b>   | <b>-415 178</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-731 444</b>   | <b>-415 178</b>   |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Byggnad och mark                              | 12, 18 | 14 747 219        | 14 850 671        |
| Maskiner och inventarier                      | 13     | 90 224            | 105 692           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>14 837 443</b> | <b>14 956 363</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>14 837 443</b> | <b>14 956 363</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |        | 14 313            | 5 439             |
| Övriga fordringar                             | 14     | 122               | 140               |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 15     | 90 192            | 75 049            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>104 627</b>    | <b>80 628</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                |        | 538 410           | 256 344           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>538 410</b>    | <b>256 344</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>643 037</b>    | <b>336 972</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>15 480 480</b> | <b>15 293 335</b> |

# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 13 612 216        | 13 612 216        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 1 533 135         | 1 612 055         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>15 145 351</b> | <b>15 224 271</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -5 559 752        | -5 223 494        |
| Årets resultat                               |        | -731 444          | -415 178          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-6 291 196</b> | <b>-5 638 672</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>8 854 155</b>  | <b>9 585 599</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 6 220 000         | 5 295 020         |
| Leverantörsskulder                           |        | 57 571            | 72 706            |
| Skatteskulder                                |        | 87 204            | 83 694            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | -308              | -309              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17     | 261 858           | 256 625           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>6 626 325</b>  | <b>5 707 736</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>15 480 480</b> | <b>15 293 335</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2025            | 2024            |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                 |                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-561 604</b> | <b>-181 070</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                 |                 |
| Årets avskrivningar                                                             | 118 920         | 118 920         |
|                                                                                 | <b>-442 684</b> | <b>-62 150</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 684             | 1 903           |
| Erlagd ränta                                                                    | -194 094        | -227 251        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-636 094</b> | <b>-287 498</b> |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                 |                 |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -23 999         | 8 662           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 17 179          | 2 980           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-642 914</b> | <b>-275 856</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                 |                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>        | <b>0</b>        |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                 |                 |
| Upptagna lån                                                                    | 924 980         | 0               |
| Amortering av lån                                                               | 0               | -24 980         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>924 980</b>  | <b>-24 980</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>282 066</b>  | <b>-300 836</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>256 344</b>  | <b>557 180</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>538 410</b>  | <b>256 344</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Postsäcken är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisning av intäkter

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

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

### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                          |         |
|--------------------------|---------|
| Byggnad                  | 0,83 %  |
| Fastighetsförbättringar  | 3,33 %  |
| Maskiner och inventarier | 10,00 % |

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

### Omsättningstillgångar

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

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### 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.

### Fastighetslån

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

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                         | 2025             | 2024             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder   | 1 063 768        | 1 017 216        |
| Hysesintäkter, bostäder | 153 457          | 148 768          |
| Kabel-TV/Bredband       | 58 968           | 58 628           |
| Övriga intäkter         | 24 907           | 9 477            |
| <b>Summa</b>            | <b>1 301 100</b> | <b>1 234 089</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                          | 2025     | 2024     |
|--------------------------|----------|----------|
| Öres- och kronutjämnning | 4        | 6        |
| <b>Summa</b>             | <b>4</b> | <b>6</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel      | 39 964         | 39 988         |
| Besiktning och service | 45 795         | 26 110         |
| Städning               | 38 000         | 37 348         |
| Övrigt                 | 14 528         | 21 025         |
| <b>Summa</b>           | <b>138 287</b> | <b>124 471</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                               | 2025          | 2024           |
|-------------------------------|---------------|----------------|
| Reparationer                  | 0             | 99             |
| Bostäder                      | 0             | 2 735          |
| Bostäder VVS                  | 0             | 3 625          |
| Tvättstuga                    | 9 273         | 14 517         |
| Källarutrymmen                | 3 500         | 0              |
| Dörrar och lås/porttele       | 5 655         | 1 946          |
| VA                            | 1 650         | 98 035         |
| Värme                         | 11 500        | 0              |
| Hissar                        | 38 095        | 39 522         |
| Försäkringsärende/vattenskada | 0             | -14 175        |
| <b>Summa</b>                  | <b>69 673</b> | <b>146 304</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                 | 2025           | 2024           |
|-----------------|----------------|----------------|
| Övrigt plan. UH | 12 500         | 0              |
| Källarutrymmen  | 0              | 56 295         |
| Ventilation     | 0              | 237 625        |
| Hissar          | 70 059         | 0              |
| Balkonger       | 717 582        | 0              |
| <b>Summa</b>    | <b>800 141</b> | <b>293 920</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2025           | 2024           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 50 715         | 44 107         |
| Uppvärmning  | 181 544        | 178 989        |
| Vatten       | 52 671         | 46 739         |
| Sophämtning  | 102 340        | 121 683        |
| <b>Summa</b> | <b>387 270</b> | <b>391 518</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 63 217         | 59 095         |
| Kabel-TV               | 5 743          | 5 633          |
| Bredband               | 63 553         | 63 620         |
| Fastighetsskatt        | 44 824         | 42 380         |
| <b>Summa</b>           | <b>177 337</b> | <b>170 728</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2025           | 2024           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial         | 154            | 296            |
| Övriga förvaltningskostnader | 36 344         | 53 229         |
| Juridiska kostnader          | 5 981          | 15 738         |
| Revisionsarvoden             | 11 863         | 11 000         |
| Ekonomisk förvaltning        | 54 008         | 53 168         |
| <b>Summa</b>                 | <b>108 350</b> | <b>133 430</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2025          | 2024          |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden  | 47 733        | 27 298        |
| Sociala avgifter | 14 997        | 8 576         |
| <b>Summa</b>     | <b>62 730</b> | <b>35 874</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2025           | 2024           |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 169 062        | 234 640        |
| Övriga räntekostnader                               | 1 462          | 1 371          |
| <b>Summa</b>                                        | <b>170 524</b> | <b>236 011</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 17 434 850        | 17 434 850        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>17 434 850</b> | <b>17 434 850</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -2 584 179        | -2 480 727        |
| Årets avskrivning                             | -103 452          | -103 452          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-2 687 631</b> | <b>-2 584 179</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>14 747 219</b> | <b>14 850 671</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>4 933 000</i>  | <i>4 933 000</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 24 200 000        | 18 600 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 31 000 000        | 34 000 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>55 200 000</b> | <b>52 600 000</b> |

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                               | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                 |                 |
| Ingående                                      | 215 174         | 215 174         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>215 174</b>  | <b>215 174</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                 |                 |
| Ingående                                      | -109 482        | -94 014         |
| Årets avskrivning                             | -15 468         | -15 468         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-124 950</b> | <b>-109 482</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>90 224</b>   | <b>105 692</b>  |

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

|              | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------|------------|------------|
| Skattekonto  | 122        | 140        |
| <b>Summa</b> | <b>122</b> | <b>140</b> |

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 634        | 16 301        |
| Fastighetsskötsel                                   | 10 386        | 9 991         |
| Städning                                            | 9 875         | 9 500         |
| Försäkringspremier                                  | 26 439        | 9 940         |
| Kabel-TV                                            | 1 440         | 1 426         |
| Bredband                                            | 10 570        | 10 603        |
| Förvaltning                                         | 17 848        | 17 288        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>90 192</b> | <b>75 049</b> |

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2025-12-31 | SKULD<br>2025-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Swedbank              | 2026-02-28               | 2,52 %                  | 2 000 000           | 1 975 020           |
| Swedbank              | 2026-01-28               | 2,56 %                  | 3 320 000           | 3 320 000           |
| Swedbank              | 2026-01-28               | 2,54 %                  | 900 000             | 0                   |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>6 220 000</b>    | <b>5 295 020</b>    |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 6 220 000           | 5 295 020           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 220 000 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     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 503         | 15 913         |
| Städning                                            | 0              | -2 000         |
| El                                                  | 4 543          | 3 752          |
| Uppvärmning                                         | 24 551         | 24 101         |
| Utgiftsräntor                                       | 23 779         | 47 349         |
| Vatten                                              | 8 802          | 7 799          |
| Löner                                               | 45 240         | 27 300         |
| Sociala avgifter                                    | 14 214         | 8 578          |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 108 226        | 102 833        |
| Beräknat revisionsarvode                            | 21 000         | 21 000         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>261 858</b> | <b>256 625</b> |

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 9 825 000  | 9 825 000  |

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-19.

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

Stockholm

---

Charlotte Kristoffersson  
Styrelseledamot

---

Hanna Ullström  
Sekreterare

---

Ingrid Bergman  
Styrelseledamot

---

Tanja Andrén  
Ordförande

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

---

Rävisor AB  
Sverker Andersson  
Revisor