

# Årsredovisning 2025

Brf Timmerhögen

769606-1212



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Timmerhögen

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. 5
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. 18</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 2000-09-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-12-27 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-18 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
Postbonden 1	2000	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

## Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1945.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 47 bostadsrätter om totalt 1 943 kvm och 4 lokaler om 139 kvm.

Byggnadernas totalyta är 2 524 kvm.

## Styrelsens sammansättning

Adel Dahdal	Ordförande
Livia Spada	Styrelseledamot
Sonja Jonsson	Styrelseledamot
Sophie Rudolph	Styrelseledamot
Lova Gadd	Suppleant
Mattias Halla	Suppleant
Thomas Eriksson	Suppleant
Nathalie Zauels	Suppleant

## Valberedning

Jeanette Stenberg

## Firmateckning

Föreningens firma (företagsnamn) tecknas -förutom av styrelsen - av minst (2) ledamöter tillsammans.

## Revisorer

Kristian Segerstedt Revisor BOREV Revision AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

- 2013** ● Genomföring för fjärrvärmens tätas.  
Renovering av takterrasserna.
- 2015-2016** ● Renovering av fönster.
- 2017** ● Ommålning av balkonger.
- 2017-2018** ● Elinstallationer i källare och på vind.
- 2019-2020** ● Åtgärdat vattenskada.
- 2021** ● Uppgradering av bredband.
- 2022** ● Byte av undervattencentral med tryckstegringspump.  
Injustering av fastighetens värmesystem.
- 2023** ● Nedsäkring av fastighetens el.  
Uppgraderat sophantering i enlighet med nya bestämmelser för Stockholms stad.  
Stamspolning.  
Helrenovering av hissen på Timmermangatan.
- 2024** ● Installation av nytt passersystem.  
Installation av nya sopkärl utomhus.
- 2024-2025** ● Fönsterrenovering.
- 2025** ● Nystallation stammar & radiatorer T\*01/T\*02.  
Översyn och rengöring av fönsterventilation.  
Nystallation av slopade radiatorer vid balkong.  
Nystallation av handdukstorkar.  
Takomläggning.  
Byte & renovering av entrépartier.

## Planerade underhåll

- 2025-2026** ● Utredning och återställning vattenskada som uppkommit hos BRH pga bristfällig installation

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltare	Nabo
Elektriker	Granitor Electro
Entrépartier	Ekstrand Dörrar & Fönster
Fågelskyddsgrupp	Fågelskyddsgruppen Stockholm AB
Grovsophämtning	Stena recycling
Hisservice	Elevate
iLOQ låssystem	Samuelsson & Partner
Lån	Nordea
Projektledning underhållsplanen	Perfecta
Sophämtning	Stockholm vatten
Takomläggning	H&P Byggentreprenad
VVS	Riverstål Rörservice

### Övrig verksamhetsinformation

I försäkringen hos Brandkontoret ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra men inte momentet bostadsrättstillägg.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Med bakgrund av att föreningen aktivt arbetar med underhållsplanen har man därmed nu en låneskuld på 15.688.052 SEK med olika fördelning mellan rörlig och fast ränta. Den ackumulerade räntan är därmed beräknad till 341.068 SEK vilket är den skäligen grunden till den planerade avgiftshöjningen.

#### Förändringar i avtal

Förening har ett nytt leverantörsavtal med Fågelskyddsgruppen Stockholm AB med syfte att förebygga att trutar bygger bo på taket eller terrasserna. Det aktiva arbetet med underhållsplanen resulterade i ett nytt tak samt nya entréportar. Slutligen har lägenheterna fått korrekt installerade element, handdukstorkar & ventilation vid fönstrena.

#### Övriga uppgifter

Styrelsen & valberedning är utsedda på årsstämman 2025 vilket även gäller val av revisor som är BOREV Revision AB i detta fall.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 63 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 6 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 020 767	1 816 159	1 678 944	1 533 769
Resultat efter fin. poster	-1 703 203	-2 875 915	-1 172 526	-1 003 832
Soliditet (%)	51	68	77	78
Yttre fond	256 644	256 644	256 644	330 102
Taxeringsvärde	85 591 000	85 548 000	85 548 000	85 548 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	958	864	798	726
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,3	90,1	89,0	89,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 287	3 501	3 047	3 113
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 539	3 185	2 772	2 832
Sparande / kvm totalyta, kr	89	-86	63	29
Elkostnad / kvm totalyta, kr	70	67	57	51
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	221	226	177	163
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	64	48	38	31
Energikostnad / kvm totalyta, kr	355	341	272	245
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,06	1,49	1,58	1,53
Räntekänslighet (%)	8,65	4,05	3,82	4,29

**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 arbetar aktivt enligt den nuvarande underhållsplanen vilket är anledningen till det negativa resultatet. Finansiering sker genom upptagande av lån för de olika projekten kopplat till underhållsplanen. Lån finns finansierat för att täcka kostnaderna för 2026. Styrelsen bedömer regelbundet nivån på årsavgifterna och anpassar dem så att framtida underhåll kan finansieras. Styrelsen kommer även att genomföra avgiftshöjning samt hyreshöjning under 2026.

Utöver det aktiva arbetet med underhållsplanen förekommer en vattenskada från en lägenhet där föreningen ligger just nu ute med kostnader för uttorkning av vatten och fukt som bildats mellan lägenheterna. Ärendet med vattenskadan är fortfarande pågående.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	26 295 260	-	-	26 295 260
Upplåtelseavgifter	9 101 479	-	-	9 101 479
Fond, yttre underhåll	256 644	-	-	256 644
Balanserat resultat	-13 223 204	-2 875 915	-	-16 099 119
Årets resultat	-2 875 915	2 875 915	-1 703 203	-1 703 203
<b>Eget kapital</b>	<b>19 554 264</b>	<b>0</b>	<b>-1 703 203</b>	<b>17 851 061</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-16 099 119
Årets resultat	-1 703 203
<b>Totalt</b>	<b>-17 802 322</b>
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	256 644
Att från yttre fond i anspråk ta	-256 644
Balanseras i ny räkning	-17 802 322
	<b>-17 802 322</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	2 020 767	1 816 159
Övriga rörelseintäkter	3	9 486	730
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 030 253</b>	<b>1 816 889</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 668 323	-4 012 103
Övriga externa kostnader	9	-412 240	-351 520
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-315 215	-230 144
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 395 778</b>	<b>-4 593 766</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 365 525</b>	<b>-2 776 877</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 752	6 592
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-344 430	-105 630
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-337 678</b>	<b>-99 038</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 703 203</b>	<b>-2 875 915</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 703 203</b>	<b>-2 875 915</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 18	31 484 925	28 128 866
Maskiner och inventarier	12	39 441	72 309
Pågående projekt	13	2 180 779	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>33 705 145</b>	<b>28 201 175</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>33 705 145</b>	<b>28 201 175</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		22 840	12 687
Övriga fordringar	14	996 289	483 911
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	79 220	81 174
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 098 349</b>	<b>577 772</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 697	18 320
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 697</b>	<b>18 320</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 100 046</b>	<b>596 092</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>34 805 191</b>	<b>28 797 267</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		35 396 739	35 396 739
Fond för yttre underhåll		256 644	256 644
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>35 653 383</b>	<b>35 653 383</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-16 099 119	-13 223 204
Årets resultat		-1 703 203	-2 875 915
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-17 802 322</b>	<b>-16 099 119</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>17 851 061</b>	<b>19 554 264</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar		284 490	256 140
<b>Summa avsättningar</b>		<b>284 490</b>	<b>256 140</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 123 540	1 884 027
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 123 540</b>	<b>1 884 027</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	11 564 512	4 744 027
Leverantörsskulder		596 808	2 024 613
Skatteskulder		6 239	7 885
Övriga kortfristiga skulder		1 439	7 439
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	377 102	318 872
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 546 100</b>	<b>7 102 836</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>34 805 191</b>	<b>28 797 267</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 365 525</b>	<b>-2 776 877</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	315 215	230 144
	<b>-1 050 310</b>	<b>-2 546 733</b>
Erhållen ränta	6 752	6 592
Erlagd ränta	-288 651	-91 272
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-1 332 209</b>	<b>-2 631 413</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 356	8 492
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 433 000	1 930 685
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-2 774 565</b>	<b>-692 236</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-5 819 185	-52 295
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-5 819 185</b>	<b>-52 295</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Balkongfond	28 350	0
Upptagna lån	9 200 000	1 000 000
Amortering av lån	-140 002	-108 750
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>9 088 348</b>	<b>891 250</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>494 598</b>	<b>146 719</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>491 050</b>	<b>344 331</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>985 648</b>	<b>491 050</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Timmerhögen 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. 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.

### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, 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	1,00 %
Fasader	1,05 %
Balkonger	5,73 %
Stamledningar VA	2,97 %
Stamledningar Värme	1,00 %
Styr & övervakning	4,71 %
El	1,67 %
Hissar	2,43 - 16,03 %
Fönster	6,66 %
Yttertak	2,50 %
Dörrar & portar	6,66 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

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. 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	1 744 932	1 575 245
Hysesintäkter, bostäder	71 280	69 696
Hysesintäkter, lokaler	126 428	124 176
Kabel-TV/Bredband	42 300	42 300
Övriga intäkter	35 827	4 742
<b>Summa</b>	<b>2 020 767</b>	<b>1 816 159</b>

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	-0	-8
Erhållna bidrag	9 000	0
Övriga rörelseintäkter	486	738
<b>Summa</b>	<b>9 486</b>	<b>730</b>

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	40 000	46 246
Städning	112 325	112 951
Besiktning och service	51 397	41 489
Trädgårdsarbete	0	3 800
Snöskottning	10 210	23 271
Övrigt	12 765	9 423
<b>Summa</b>	<b>226 697</b>	<b>237 180</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	3 269	0
Bostäder VVS	0	8 193
Tvättstuga	0	16 393
Trapphus/port/entr	0	3 516
Soprum/miljöanläggning	804	0
Dörrar och lås/porttele	9 295	11 326
VA	8 341	7 764
Värme	8 932	7 144
El	4 579	0
Hissar	0	1 319
Tak	0	143 000
Försäkringsärende/vattenskada	279 329	6 049
<b>Summa</b>	<b>314 549</b>	<b>204 704</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	25 990	58 663
Trapphus/port/entré	42 874	0
Projektledning	741 223	622 460
Soprum/miljöanläggning	0	168 339
Dörrar och lås/porttele	95 562	305 288
Övriga gemensamma utrymmen	0	4 616
Värme	31 490	20 053
Ventilation	129 912	0
El	13 426	0
Fönster	0	1 287 375
<b>Summa</b>	<b>1 080 477</b>	<b>2 466 794</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Elavgifter	63 447	50 166
Fastighetsel	81 290	89 346
Uppvärmning	459 664	470 619
Vatten	133 423	99 732
Sophämtning	90 790	151 852
<b>Summa</b>	<b>828 614</b>	<b>861 715</b>

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	61 468	57 042
Bredband	40 320	40 320
Arvode teknisk förvaltning	27 536	60 627
Fastighetsskatt	88 662	83 720
<b>Summa</b>	<b>217 986</b>	<b>241 709</b>

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Förbrukningsmaterial	140	2 636
Övriga förvaltningskostnader	101 238	86 362
Juridiska kostnader	16 242	12 100
Revisionsarvoden	23 000	29 875
Ekonomisk förvaltning	62 000	59 144
Konsultkostnader	209 621	161 403
<b>Summa</b>	<b>412 240</b>	<b>351 520</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2025	2024
Räntekostnader	3 329	13 316
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	341 068	92 276
Övriga räntekostnader	33	38
<b>Summa</b>	<b>344 430</b>	<b>105 630</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	31 601 754	31 601 754
Årets inköp	3 638 406	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>35 240 160</b>	<b>31 601 754</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 472 888	-3 271 252
Årets avskrivning	-282 347	-201 636
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 755 235</b>	<b>-3 472 888</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>31 484 925</b>	<b>28 128 866</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>14 102 530</i>	<i>14 102 530</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	30 591 000	25 548 000
Taxeringsvärde mark	55 000 000	60 000 000
<b>Summa</b>	<b>85 591 000</b>	<b>85 548 000</b>

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	318 670	266 375
Årets inköp	0	52 295
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>318 670</b>	<b>318 670</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-246 361	-217 853
Årets avskrivning	-32 868	-28 508
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-279 229</b>	<b>-246 361</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>39 441</b>	<b>72 309</b>

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	105 631
Årets investeringar	3 480 969	127 670
Omfört till Byggnad	-1 300 190	-233 301
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>2 180 779</b>	<b>0</b>

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	37	2 181
Övriga fordringar	12 301	9 000
Nabo Klientmedelskonto	765 188	466 804
Borgo	218 763	5 926
<b>Summa</b>	<b>996 289</b>	<b>483 911</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 290	32 431
Fastighetsskötsel	10 395	0
Försäkringspremier	20 881	19 708
Bredband	6 720	6 720
Förvaltning	23 934	22 315
<b>Summa</b>	<b>79 220</b>	<b>81 174</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2025-04-22	1,42 %		1 946 527
Nordea Hypotek	2027-04-20	1,90 %	1 884 027	1 946 527
Nordea Hypotek	2025-03-18	1,38 %		1 750 000
Nordea Hypotek	2025-03-17	3,10 %		985 000
Nordea Hypotek	2026-01-09	2,40 %	5 000 000	
Nordea Hypotek	2026-05-06	2,42 %	3 000 000	
Nordea Hypotek	2026-04-22	2,43 %	2 302 012	
Nordea Hypotek	2027-04-21	2,69 %	2 302 013	
Nordea Hypotek	2026-12-21	2,40 %	1 200 000	
<b>Summa</b>			<b>15 688 052</b>	<b>6 628 054</b>
Varav kortfristig del			11 564 512	4 744 027

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 963 032 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	22 973	9 415
Städning	12 650	13 400
El	8 413	13 704
Uppvärmning	58 161	67 264
Utgiftsräntor	71 803	16 024
Vatten	35 054	16 636
Förutbetalda avgifter/hyror	168 048	166 929
Beräknat revisionsarvode	0	15 500
<b>Summa</b>	<b>377 102</b>	<b>318 872</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	18 000 000	18 000 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning med 15% från 2026-03-01. Vidare har föreningen beviljats ett lån om 1,0 MSEK som finansiering för färdigställande av pågående projekt enligt underhållsplanen. För hyreslokalerna och hyresrätten sker en pågående dialog med berörda parter om hyreshöjning och nya avtal.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05.

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

Stockholm

---

Adel Dahdal  
Ordförande

---

Livia Spada  
Styrelseledamot

---

Sonja Jonsson  
Styrelseledamot

---

Sophie Rudolph  
Styrelseledamot

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

---

BOREV Revision AB  
Kristian Segerstedt  
Revisor