Årsredovisning

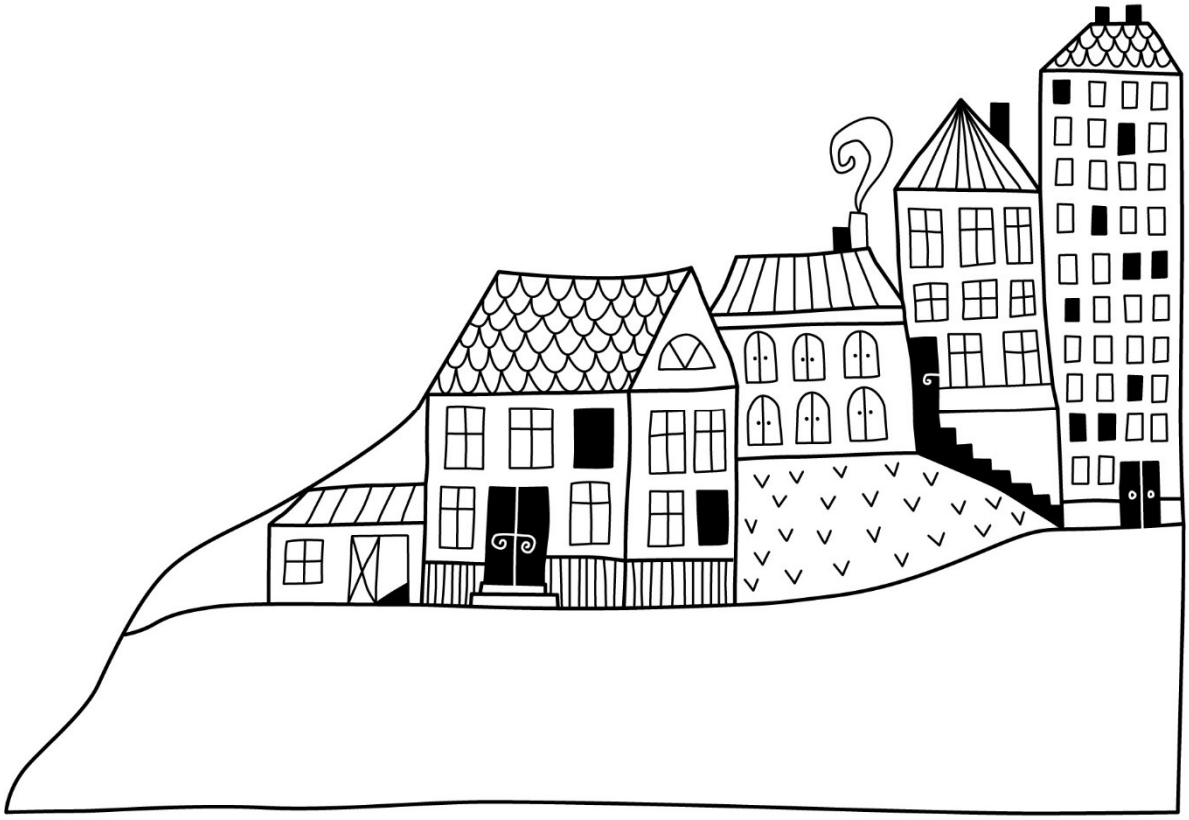
BRF Räfsan nr 13
Org nr: 7020028622

2025-01-01 – 2025-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 11
Noter 12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Räfsan nr 13 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 *till* 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 1971-12-09. Nuvarande stadgar registrerades 2018-03-19.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 004 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 017 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna fastigheten Räfsan 13 i Stockholms kommun. På fastigheterna finns en byggnad med 54 lägenheter samt 3 uthyrningslokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1973. Fastigheternas adress är Södermannagatan 37-39 och Gotlandsgatan 72 i Stockholm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	18
2 rum och kök	24
3 rum och kök	12

Fördelningen visar ursprunglig lägenhetsfördelning.
Över tid har en del lägenheter byggts om med färre eller flera rum.

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	30
Antal p-platser	5
Antal lokaler	3

Total tomtarea	996 m²
Bostäder bostadsrätt	3 317 m²
Total bostadsarea	3 317 m²
Garagelokaler	830 m²
Lokaler hyresrätt	602 m²
Total lokalarea	1 432 m²

Årets taxeringsvärde	151 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	150 600 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Assa Abloy	Garageport
Brandskyddsansvarig, Brandsäkra Norden AB	Kontroll SBA/brandskydd
C-Sons Fläkt och Energi	Ventilation
Elis Textil Service AB	Entrémattor
Fortum Markets AB/Ellevio AB	Fastighetsel
HissGruppen AB	Hissar
Ij Fakturaservice, Ownit	Bredband
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Stockholm Exergi AB	Fjärrvärme
Stockholm Vatten & Avfall	Sophantering
Städcompagniet 56:An AB	Städ
Tele2 Sverige Aktiebolag	Kabel-TV
Vi Rengör Sverige AB	Klottersanering
Återvinningsbolaget i Stockholm/SVEA	Matavfall
Söderlås	Låssystem

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 147 tkr och planerat underhåll för 35 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2025 och visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på 230 tkr per år för de närmaste 30 åren. I det beloppet ingår utbyte av komponenter vilket inte avsättning till underhållsfonden ska täcka. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 64 tkr. Styrelsen anser att underhållsplanen är aktuell.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Tvättstuga	2020
Garage, rivning väggar	2020
Garagegolv	2021
Ventilation, injustering lokal	2022
LED-belysning i allmänna utrymmen	2022
Installation laddstolpar	2022
OVK	2023
Målning trapphus	2024
Installationer	2024
Fönsterbyte	2024
Fasadrenovering	2024
Stambyte	2024

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installation av nödtelefon	35 190

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Roger Broberg	Ordförande	
Anders Pettersson	Sekreterare	
Alexander Borges	Ledamot	
Viktor Hacksell	Ledamot	
Daniel Spik	Ledamot	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anita Eriksson	Suppleant	
Stefan Petersson	Suppleant	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Andreas Holman	Extern revisor	

Förtroendevalda revisorer	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael Meyer	

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Declan Kirk	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sven Å Christianson	
Helene Borges	
Viktoria Matsdotter Adamczak	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 81 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 79 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)

Årsavgiften ändrades senast 2024-02-01 då den höjdes med 15%.
Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 965 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr**	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	5 577	5 081	4 704	3 137	2 591
Resultat efter finansiella poster*	1 013	−1 002	583	−750	−1 072
Soliditet %*	14	12	13	30	34
Likviditet %	7	4	17	13	24
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	66	73	64	54	45
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 125	1 114	933	516	447
Driftkostnader kr/kvm	423	613	433	462	691
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	416	496	423	443	621
Energikostnad kr/kvm*	251	273	203	254	216
Sparande kr/kvm*	432	104	202	44	−66
Ränta kr/kvm	239	364	193	25	18
Skuldsättning kr/kvm*	8 496	8 917	8 901	2 762	2 762
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	12 163	12 261	12 239	3 798	3 798
Räntekänslighet %*	10,8	11,0	13,1	7,4	8,5

* obligatoriska nyckeltal
** Nyckeltalen för 2025 är beräknade på lokalarea 1 432 kvm, tidigare år är beräknade på lokalarea 1 244 kvm.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:
Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:
Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:
Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:
Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:
Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

	Bundet				Fritt	
Eget kapital i kr						
	Medlems-insatser	**Upplåtelse-avgifter**	**Uppskrivnings-fond**	**Underhålls-fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets början	8 536 000	0	0	1 291 196	−3 221 146	−1 002 215
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					−1 002 215	1 002 215
Reservering underhållsfond				63 800	−63 800	
Ianspråktagande av underhållsfond				−35 190	35 190	
Årets resultat						1 012 749
Vid årets slut	**8 536 000**	**0**	**0**	**1 319 806**	**−4 251 971**	**1 012 749**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−4 223 361
Årets resultat	1 012 749
Årets fondreservering enligt stadgarna	−63 800
Årets ianspråktagande av underhållsfond	35 190
Summa	**−3 239 221**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 3 239 221**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 576 965	5 081 356
Övriga rörelseintäkter	Not 3	80 588	10 503
Summa		**5 657 553**	**5 091 859**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−2 009 157	−2 796 384
Övriga externa kostnader	Not 5	−377 283	−451 654
Personalkostnader	Not 6	−121 512	−227 968
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−1 003 981	−821 378
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	−121 314
Summa rörelsekostnader		**−3 511 933**	**−4 418 697**
Rörelseresultat		**2 145 621**	**673 162**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 381	6 241
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−1 134 253	−1 681 617
Summa finansiella poster		**−1 132 872**	**−1 675 377**
Resultat efter finansiella poster		**1 012 749**	**−1 002 215**
Årets resultat		**1 012 749**	**−1 002 215**

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	44 856 180	45 826 660
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	212 167	245 667
Summa materiella anläggningstillgångar		**45 068 346**	**46 072 327**
Summa anläggningstillgångar		**45 068 346**	**46 072 327**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	78 474	86 663
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	183 725	194 993
Summa kortfristiga fordringar		**262 199**	**281 656**
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 849 173	983 974
Summa kassa och bank		**2 849 173**	**983 974**
Summa omsättningstillgångar		**3 111 372**	**1 265 630**
Summa tillgångar		**48 179 719**	**47 337 957**

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 536 000	8 536 000
Fond för yttre underhåll		1 319 806	1 291 196
Summa bundet eget kapital		**9 855 806**	**9 827 196**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−4 251 970	−3 221 146
Årets resultat		1 012 749	−1 002 215
Summa fritt eget kapital		**−3 239 221**	**−4 223 361**
Summa eget kapital		**6 616 584**	**5 603 835**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	0	6 946 316
Summa långfristiga skulder		**0**	**6 946 316**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	40 346 316	33 725 000
Leverantörsskulder		191 752	134 168
Skatteskulder		19 618	13 458
Övriga skulder	Not 15	26 991	61 297
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	978 457	853 883
Summa kortfristiga skulder		**41 563 135**	**34 787 806**
Summa eget kapital och skulder		**48 179 719**	**47 337 957**

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 145 621	673 162
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 003 981	821 378
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar		121 314
	3 149 601	**1 615 853**
Erhållen ränta	1 381	6 241
Erlagd ränta	−1 166 855	−1 743 195
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 984 128**	**−121 102**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	19 457	159 052
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	186 615	−804 874
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 190 199**	**−766 924**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	−4 037 723
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**−4 037 723**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−325 000	−925 000
Upptagna lån	0	1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−325 000**	**75 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 865 199	−4 729 647
Likvida medel vid årets början	983 974	5 713 621
Likvida medel vid årets slut	2 849 173	983 974

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter
Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. I årsredovisningen ingår värme och vatten. I årsavgifterna ingår värme, el, vatten och bredband.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad
I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme, grund	Linjär	100
Stammar, värme	Linjär	50
Stammar, vatten	Linjär	50
Fasad	Linjär	50
Balkonger	Linjär	40
Fönster	Linjär	40
Trapphus	Linjär	50
Hiss	Linjär	30
Bredband	Linjär	7
Ventilation	Linjär	25
Markanläggning, garage	Linjär	40
Ombyggnad	Linjär	7
Tvättstugor, maskiner	Linjär	7
Tak	Linjär	40

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 202 200	3 167 391
Hyror, lokaler	1 133 204	1 127 432
Hyror, garage	663 500	439 640
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−69 224	−36 726
Rabatter	0	−280 518
Bränsleavgifter, bostäder	474 204	474 204
Elavgifter	10 594	10 778
Kabel-tv-avgifter	53 784	53 784
Debiterad fastighetsskatt-	81 544	81 544
Övriga ersättningar	27 165	43 827
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−6	0
Summa nettoomsättning	**5 576 965**	**5 081 356**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	80 588	10 503
Summa övriga rörelseintäkter	**80 588**	**10 503**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−35 190	−532 327
Reparationer	−147 457	−306 001
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−223 096	−204 020
Försäkringspremier	−100 502	−89 734
Kabel- och digital-TV	−64 709	−71 942
Systematiskt brandskyddsarbete	−15 957	−14 271
Serviceavtal	−2 747	−38 739
Obligatoriska besiktningar	−17 405	−4 578
Snö- och halkbekämpning	0	−23 116
Statuskontroll	−6 900	0
Förbrukningsinventarier	−2 191	−7 021
Fordons- och maskinkostnader	0	−1 044
Vatten	−265 216	−371 307
Fastighetsel	−408 324	−349 961
Uppvärmning	−518 678	−523 200
Sophantering och återvinning	−116 345	−128 423
Förvaltningsarvode drift	−84 441	−130 702
Summa driftskostnader	**−2 009 157**	**−2 796 384**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−300 724	−277 776
IT-kostnader	−1 646	0
Arvode, yrkesrevisorer	−33 283	−25 000
Övriga försäljningskostnader	−3 158	−3 093
Övriga förvaltningskostnader	−22 938	−69 335
Kreditupplysningar	−1 235	−9 245
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−5 586	−35 190
Telefon och porto	−2 866	−2 835
Konsultarvoden	0	−22 405
Bankkostnader	−5 798	−6 775
Övriga externa kostnader	−50	0
Summa övriga externa kostnader	**−377 283**	**−451 654**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−64 480	−60 960
Sammanträdesarvoden	−23 015	−72 140
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−8 057	−47 311
Sociala kostnader	−25 960	−47 557
Summa personalkostnader	**−121 512**	**−227 968**

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−970 481	−787 878
Avskrivning Installationer	−33 500	−33 500
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−1 003 981**	**−821 378**

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	−121 314
Summa övriga rörelsekostnader	**0**	**−121 314**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−1 133 725	−1 658 884
Övriga räntekostnader	−528	−1 358
Övriga finansiella kostnader	0	−21 375
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−1 134 253**	**−1 681 617**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	47 316 715	13 182 474
Mark	4 287 500	4 287 500
	50 322 403	**17 469 974**
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	34 134 241
	0	**34 134 241**
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	0	−1 281 812
	0	**−1 281 812**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**50 322 403**	**50 322 403**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−4 495 742	−4 868 363
	−4 495 742	**−4 868 363**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−970 481	−787 878
	−970 481	**−787 878**
Årets utrangeringar		
Ackumulerade avskrivningar	0	1 160 498
	0	**1 160 498**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−5 466 223**	**−4 495 743**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**44 856 180**	**45 826 660**
Varav		
Byggnader	40 568 680	41 539 160
Mark	4 287 500	4 287 500
Taxeringsvärden		
Bostäder	138 000 000	139 000 000
Lokaler	13 000 000	11 600 000

Totalt taxeringsvärde	**151 000 000**	**150 600 00**
varav byggnader	*62 000 000*	*45 600 000*
varav mark	89 000 000	*96 000 000*

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	335 000	335 000
Inventarier och verktyg	29 315	29 315
	364 315	**364 315**
Årets anskaffningar		
Installationer	0	0
	0	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**364 315**	**364 315**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	−29 315	−29 315
Installationer	−89 333	−55 833
	−118 648	**−85 148**
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	−33 500	−33 500
	−33 500	**−33 500**
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	−29 315	−29 315
Installationer	−122 833	−89 333
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−152 148**	**−118 648**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**212 167**	**245 667**
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	212 167	245 667

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	78 474	86 663
Summa övriga fordringar	**78 474**	**86 663**

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	107 110	100 502
Förutbetalda driftkostnader	0	14 250
Förutbetalt förvaltningsarvode	76 615	73 528
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	6 713
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**183 725**	**194 993**

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	40 346 316	40 671 316
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−40 346 316	−33 725 000
Långfristig skuld vid årets slut	**0**	**6 946 316**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,33%	2026-02-28	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
SWEDBANK	2,33%	2026-02-28	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SWEDBANK	2,33%	2026-02-28	7 000 000,00	0,00	0,00	7 000 000,00
SWEDBANK	2,37%	2025-12-28	200 000,00	0,00	200 000,00	0,00
SWEDBANK	2,37%	2026-01-28	1 300 000,00	0,00	0,00	1 300 000,00
SWEDBANK	2,37%	2026-01-28	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SWEDBANK	2,37%	2026-01-28	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SWEDBANK	2,33%	2026-02-28	2 350 000,00	0,00	0,00	2 350 000,00
SWEDBANK	2,33%	2026-02-28	4 875 000,00	0,00	125 000,00	4 750 000,00
SWEDBANK	3,42%	2026-11-25	466 209,00	0,00	0,00	466 209,00
SWEDBANK	3,42%	2026-11-25	1 480 107,00	0,00	0,00	1 480 107,00
SWEDBANK	3,09%	2026-12-22	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
Summa			**40 671 316,00**	**0,00**	**325 000,00**	**40 346 316,00**

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns 11 lån med villkorsändringsdag under år 2026 (nästkommande räkenskapsår). Dessa redovisas som en kortfristig skuld trots att föreningen inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Detta för att följa god redovisningssed.

Not 15 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Mottagna depositioner	14 300	14 300
Skuld för moms	12 691	46 997
Summa övriga skulder	**26 991**	**61 297**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	32 542	32 310
Upplupna räntekostnader	96 657	129 259
Upplupna elkostnader	41 100	41 672
Upplupna vattenavgifter	66 157	55 609
Upplupna värmekostnader	72 491	67 543
Upplupna kostnader för renhållning	29 205	24 963
Upplupna revisionsarvoden	30 000	25 000
Upplupna styrelsearvoden	103 540	102 835
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	237	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	237
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	506 529	374 456
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**978 457**	**853 883**

Not 17 Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Företagsinteckning	40 797 000	41 797 000

Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen gjorde i januari 2026 en extraamortering på 1 300 tkr. I övrigt har sedan räkenskapsårets utgång inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-09

_____
Stockholm, datum enligt digital signatur

_____	_____
Roger Broberg, Ordförande	Anders Pettersson, Ledamot
_____	_____
Daniel Spik, Ledamot	Alexander Borges, Ledamot
_____	
Viktor Hacksell, Ledamot	

Vår revisonsberättelse har lämnats enligt digital signatur

_____	_____
Andreas Holman Extern revisor	Mikael Meyer Förtroendevald revisor