

Brf Knallen 1

Org.nr: 769617-2787

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Noter	15
Underskrifter	19

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.

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.

Styrelsen för Brf Knallen 1, organisationsnummer 769617-2787, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. Medlem som äger bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningens säte är i Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007.

Ekonomisk plan registrerades år 2010.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019.

Föreningen förvärvade fastigheten år 2010.

Föreningen disponerar tomten genom:

Tomträtt, höjningen av tomträttsavgälden sker stegvis fram till 2026 och ligger därefter oförändrad fram till 2031.

Avgälsperioden gäller t.o.m. 2030-12-31. Tomten uppläts första gången 2001-11-01 och tidigaste uppsägningsdatumet för tomträtten gäller fr.o.m. 2061-11-01 ,efterföljande uppsägningsperiodens längd är 40 år.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen ingår i en samfällighetsförening avseende gemensamhetsanläggning för garage tillsammans med Brf Revet.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Gjensidige.

Styrelse

Under 2025 års stämma valdes en styrelse enligt valberedningens förslag.

Från årsstämman i maj 2025 hade styrelsen följande sammansättning:

Ulf Falk, Ordförande

Niklas Wahlstein, Ledamot

Maja Hübinette, Ledamot

Jonathan Söderberg, Ledamot

Mathias Henriksson, Ledamot

Johan Lundgren, Ledamot

Andreas Falk, Ledamot

Revisor

Auktoriserad revisor

Johan Dahl

Kvadrat Revision AB

Intern revisor

Anders Mård

Ekonom Revision AB under våren 2025 bytt namn till Kvadrat Revision AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Tina Köhler
sammankallande, och Anders Lind

Information om fastigheten

Fastigheten består av två flerbostadshus om fyra till sju våningar. Tomtarealen är på 8437 m²

Fastighetsbeteckning: Knallen 1, Stockholms kommun

Fastigheten ingår i en samfällighet: Knallen GA:1

Föreningens adresser:

Babordsgatan 1-11

Hammarby Allé 101-115

Kölnagatan 2-14

Värdeår: 2003

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	3	169
2 rok	51	2 622
3 rok	91	7 685
4 rok	14	1 604
5 rok	4	499
6 rok	4	556
Summa	167	13 135

Totalt antal bostadslägenheter: **184**

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	8	320
2 rok	4	210
3 rok	4	324
6 rok	1	138
Summa	17	992

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
	8	1 018

Totalyta (m²): **18 024**

Utöver lägenheterna finns gemensamma utrymmen i form av:

- Gemensamhetslokal
- Gästlägenhet
- 2 tvättstugor
- Cykel- och barnvagnsrum i anslutning till portar, samt ett cykelrum för långtidsförvaring i källaren.
- Garage med 77 platser för bilar och 1 MC-plats¹
- Gemensam takterrass på Babordsgatan 11
- Ett antal källarförråd för uthyrning. Fem av dem är omvandlade efter att tidigare ha rymt behållare till den nedlagda sopsugen. Flertalet är uthyrda förutom några som används för säsongsförvaring av föreningen.

¹ Garaget har totalt 107 bilplatser och 2 MC-platser. Det drivs i en samfällighet med brf Revet som disponerar 30 bilplatser och 1 MC-plats.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Delagott Förvaltning AB
Fastighets- & teknisk förvaltning	Delagott Förvaltning AB
El	Ellevio/Skellefteå Kraft
Entrémattor	CWS
Hissar	Nacka Hisservice
Kabel-TV, standardutbud	Com Hem AB
Källsortering och grovsopor	Ragn-Sells AB
Matavfall	Stockholm Vatten AB
Porttelefoner	Södermalms Lås
Lås och passagesystem	Södermalms ILås
Revisor	Kvadrat Revision AB
Snöskottning	Johanneshovs Fastighetsförvaltning AB
Stadens intranät / Internet	Stokab (Vår Internetleverantör, Stockholms Stadsnät)
Städning gemensamma utrymmen	Everts Byggentreprenad & Inredning
Störningsjour	Bevakningsassistans
Trädgårdsskötsel	Firma Tom Sifversson

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder

Nedanstående åtgärder har genomförts.

Utfört underhåll	År
Påbörjan av terassrenovering längst Hammarby Allé	2025

Föreningen har en underhållsplan som nu uppdateras inför verksamhetsåret 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets början var 255 st.

Antalet medlemmar vid årets slut var 252 st.

Av föreningens 184 lägenheter är 17 hyresrätter, varav 10 ingår i 2 st gruppboende förhyrda av Stockholms stad.

14 st lägenheter med bostadsrätt har överlåtits under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi:

Under det gångna året har styrelsen arbetat aktivt för att säkerställa en stabil och långsiktigt hållbar ekonomi för föreningen. Inför 2025 beslutades om en höjning av månadsavgiften med 7 %. Beslutet grundade sig på ökade kostnader för drift och underhåll samt fortsatt höga räntekostnader. Avgifterna för hyreslägenheter och affärslokaler justeras enligt index och i enlighet med centrala förhandlingar. Föreningen har två betydande lån som påverkar den ekonomiska situationen. Den totala låneskulden uppgår till 110 500 000 kronor. Under året omförhandlades lånen och delades upp i två delar: ett tvåårigt lån med ränta om 2,29 % samt ett tremånaderslån med ränta motsvarande STIBOR + 0,27 %. Styrelsen arbetar kontinuerligt för att stärka föreningens ekonomi och säkerställa ett tryggt och välskött boende för medlemmarna även på lång sikt.

Affärslokalerna:

Under året har föreningen fått en ny hyresgäst, Golvuppdraget, som har flyttat in i Automatic Alarms tidigare lokal.

Restaurang Brödernas har haft utmaningar med lönsamheten och företaget är för närvarande försatt i rekonstruktion. Rekonstruktionen innebär att verksamheten bedöms vara livskraftig och kan fortsätta sin drift. Under rekonstruktionsperioden ska samtliga löpande kostnader, inklusive hyra till föreningen, betalas. Rekonstruktionen förväntas avslutas under 2026.

Fastighetsskötsel:

Under året har Delagott, genom fastighetsskötare Thomas, ansvarat för den löpande fastighetsskötseln samt mindre reparationer.

Garaget:

Under hösten upphandlades och installerades ett brandlarm i garaget. Åtgärden genomfördes för att stärka säkerheten och möta framtida krav kopplade till brandskydd, särskilt med hänsyn till elbilar och laddinfrastruktur.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	17 947	17 066	16 166	15 240
Balansomslutning	463 240	470 956	479 859	486 815
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 5 972	- 8 983	- 7 237	- 4 509
Soliditet ¹ , %	75	76	76	76
Räntekänslighet, %	11	11	12	12
Skuld/kvm totalyta	7 296	7 296	7 296	7 362
Energikostnad/kvm totalyta	186	228	204	202
Sparande/kvm totalyta	108	-20	87	275
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	799	748	722	688
Skuld/kvm bostadsrättsyta	8 413	8 413	8 413	8 489
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	56	57	57	59

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat med - 5 971 864 kr. Årliga avskrivningar uppgår dock till 8 039 897 kr och återinförande av dem ger ett resultat på 2 068 033 kr. Underskottet bedöms ej påverka föreningens förmåga att finansiera framtida underhåll. För att klara eventuella framtida kostnadsökningar så fortsätter styrelsen att arbeta med att både se över möjliga kostnadssänkningar och potentiella inkomstförstärkningar. Från 1 januari 2025 höjdes årsavgifterna med 7 % och ytterligare med 2 % fr.o.m. 1 januari 2026. Föreningen planerar att amortera på lånen under nästkommande år med 566 879 kr.

Förklaringar till flerårsöversikt:

- Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital. Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.
- 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.
- Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta. Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.
- 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.
- 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.
- Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Framtida utveckling och årsavgifter

Styrelsen beslutade i december att höja årsavgiften för 2026 med 2 procent.

Under januari 2026 har föreningen även sålt en tidigare hyreslägenhet på Kölnagatan 12. Tillträde för köparen sker i maj 2026, vilket kommer att stärka föreningens likviditet ytterligare.

För att finansiera ett antal planerade projekt har föreningen temporärt ökat sina lån med cirka 2 miljoner kronor. Avsikten är att denna ökning är kortsiktig och att lånen amorteras ner igen under sommaren 2026.

Det är även glädjande att föreningens hyreslokaler nu är fullt uthyrda, vilket ger ett välkommet tillskott till föreningens intäkter. Detta stärker resultatprognosen ytterligare och skapar ett bättre utgångsläge inför kommande år. Styrelsen kommer även fortsättningsvis att arbeta med utveckling av föreningens gemensamma ytor och kommersiella lokaler i syfte att skapa ytterligare intäktsmöjligheter och långsiktigt värde för föreningen.

Inför 2026 ser styrelsen att föreningens ekonomi är på väg att förbättras efter en period där ökade kostnader belastat resultatet. Styrelsen planerar att amortera på föreningens lån och bygga upp fonderna.

Kommande projekt:

Mot Hammarby allé finns på det övre planet ett antal terrasser som tillhör lägenheterna på denna våning. Arbetet med omläggning av dessa terrasser påbörjades under hösten och pågår fortsatt. Projektet syftar till att förbättra konstruktionen och minska risken för framtida vattenläckage till underliggande lägenheter och terrasser. Arbetet förväntas färdigställas under våren eller till sommaren.

Modernisering av hissar påbörjas under februari 2026. Den första hissen som kommer att moderniseras är på Babordsgatan 11. Planering för övriga hissar är ej klar.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	413 537 817	10 043 043	10 243 730	- 68 910 029	- 8 983 480	355 931 081
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-369 164	369 164		0
Reservering fond för yttre underhåll			1 388 019	-1 388 019		0
Balanseras i ny räkning				-8 983 480	8 983 480	0
Årets resultat					-5 971 864	-5 971 864
Belopp vid årets utgång	413 537 817	10 043 043	11 262 585	- 78 912 364	- 5 971 864	349 959 217

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 78 912 365
Årets resultat	- 5 971 864
Totalt	- 84 884 229

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 388 019
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 400 978
Balanseras i ny räkning	- 85 871 270
Totalt	- 84 884 229

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning

17 946 499

17 066 200

Övriga rörelseintäkter

2

762 318

215 889

Summa rörelseintäkter

18 708 817

17 282 089

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll

3

-11 212 083

-11 948 638

Administration och förvaltning

4

-1 536 644

-1 198 110

Personalkostnader

5

-510 763

-487 816

Avskrivningar

-8 039 897

-8 080 211

Summa rörelsekostnader

-21 299 387

-21 714 775

RÖRELSERESULTAT

-2 590 570

-4 432 686

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

53 286

117 557

Räntekostnader och liknande resultatposter

-3 434 580

-4 668 351

Summa finansiella poster

-3 381 294

-4 550 794

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-5 971 864

-8 983 480

RESULTAT FÖRE SKATT

-5 971 864

-8 983 480

ÅRETS RESULTAT

-5 971 864

-8 983 480

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	456 629 308	464 663 483
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	5 722
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	1 727 886	106 902
Summa materiella anläggningstillgångar		458 357 194	464 776 107
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		458 357 194	464 776 107
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		343 006	289 098
Övriga fordringar		681 729	201 513
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 170 217	1 369 143
Summa kortfristiga fordringar		2 194 952	1 859 754
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 995 908	4 320 552
Summa kassa och bank		2 995 908	4 320 552
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 190 860	6 180 306
SUMMA TILLGÅNGAR		463 548 054	470 956 413

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		423 580 860	423 580 860
Fond för yttre underhåll		11 262 585	10 243 730
Summa bundet eget kapital		434 843 445	433 824 590
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-78 912 365	-68 910 029
Årets resultat		-5 971 864	-8 983 480
Summa fritt eget kapital		-84 884 229	-77 893 509
SUMMA EGET KAPITAL		349 959 216	355 931 081
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	9 , 10	55 500 000	0
Summa långfristiga skulder		55 500 000	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		55 500 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	9 , 10	55 000 000	110 500 000
Depositioner		409 914	409 914
Leverantörsskulder		1 290 061	1 218 135
Skatteskulder		-24 745	118 902
Övriga skulder		76 653	156 535
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 336 955	2 621 847
Summa kortfristiga skulder		58 088 838	115 025 333
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		58 088 838	115 025 333
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		463 548 054	470 956 414

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-2 590 569	-4 432 686
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	8 039 897	8 080 211
Summa	5 449 328	3 647 525
Erhållen ränta	53 286	117 557
Erlagd ränta	-3 434 580	-4 668 351
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 068 033	-903 269
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-335 199	-400 474
Förändring av rörelseskulder	-1 436 495	29 603
Kassaflöde från den löpande verksamheten	296 339	-1 274 140
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Hissrenovering		-609 130
Omklassade arbeten		233 298
Pågående arbete	-1 620 984	-106 902
Stöd för laddboxar		564 872
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 620 984	82 138
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Årets amortering		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0
Årets kassaflöde	-1 324 645	-1 192 002
Likvida medel vid årets början	4 320 553	5 512 555
Likvida medel vid årets slut	2 995 908	4 320 553

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med ÅRL, regelverk K3 samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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.

Resultaträkning och Noter

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadsslagsindeldad resultaträkning. Nya benämningar på poster i resultaträkningen har införts från 2023 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna.

Nya benämningar på noter har införts från 2023 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna. Jämförelsebarheten mot föregående år kan därför brista.

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.

Avsättnings till underhållsfond

Till fonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har upprättat underhållsplan skall avsättning till fonden göras enligt planen.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Stomme, grund, innerväggar	100
Värme, sanitet	35
El	40
Fasad	40
Fönster	40
Yttertak	40
Ventilation	25
Hissar	30
Styr och övervakning	20
Ovriga byggnadsdelar	5-25
Rättigheter till mark	100
Inventarier	5-10

Inkomstskatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheter får inte dras av från intäkterna.

Avsättning till underhållsfond

Till fond för yttre underhåll avsätts årligen ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde enligt föreningens stadgar.

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.

Not 2. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättningar	0	80 162
Övriga ersättningar och intäkter	762 318	135 727
	762 318	215 889
Totalt övriga rörelseintäkter	762 318	215 889

Not 3. Operativ drift och underhåll

	2025	2024
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	871 168	703 419
Uppvärmning	1 701 331	2 051 935
Vatten och avlopp	772 350	690 485
Sophämtning	324 438	553 100
	3 669 287	3 998 939
Funktionell anläggningsservice		
Sotning	0	33 717
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	27 811	157 981
Övrig funktionell anläggningsservice	87 697	154 597
	115 507	346 295
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	174 699	111 923
Fastighetsskötsel extra	14 375	0
Fastighetsstäd	426 783	491 641
Trädgårdsskötsel	223 135	74 166
Snöröjning/sandning	77 698	76 822
	916 691	754 551
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	186 757	184 485
TV	31 888	31 578
	218 645	216 063
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	226 408	218 168
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	651 216	677 920
Tomträttsavgälder	3 380 000	3 130 746
	4 257 624	4 026 834
Reparationer		
Reparationer	791 438	1 272 228
Hiss	575 603	600 423
Vattenskada	266 310	364 142
	1 633 351	2 236 793
Underhåll		
Underhåll	400 978	369 164
Totalt operativ drift och underhåll	11 212 083	11 948 638

Not 4. Administration och förvaltning

	2025	2024
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	28 692	12 934
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	200 434	199 562
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	247 276	199 001
Konsultarvode	196 802	377 681
Juridiska arvoden	186 152	0
	630 229	576 681
Revision		
Revisionsarvode	38 573	56 933
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	119 769	87 755
Försäkringar och övriga riskkostnader		
Förluster på avgifts- och hyresfordringar	151 078	108 544
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	123 804	76 442
Bankkostnader	10 402	8 913
Övriga administrativa kostnader	4 433	11 572
Övriga kostnader	229 231	58 774
	367 869	155 701
Totalt administration och förvaltning	1 536 644	1 198 110

Not 5. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsen		
Styrelsearvode	381 000	371 500
Övrig intern förvaltning		
Arvode intern revisor	9 144	8 916
Övriga arvoden och löner	9 144	8 916
Sociala kostnader	111 475	98 484
	129 763	116 316
Totalt personalkostnader	510 763	487 816

Not 6. Byggnader och mark			2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Ingående anskaffningsvärden			556 558 839	555 949 709
Inköp			0	609 130
Utgående anskaffningsvärden			556 558 839	556 558 839
Ackumulerade avskrivningar				
Ingående avskrivningar			- 91 330 484	- 83 296 309
Årets avskrivningar			- 8 034 175	- 8 034 175
Utgående avskrivningar			-99 364 659	-91 330 484
Utgående redovisat värde			457 194 180	465 228 355
Taxeringsvärden				
Taxeringsvärde byggnader			407 400 000	351 000 000
Taxeringsvärde mark			325 000 000	398 800 000
			732 400 000	749 800 000
Not 7. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde			2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Ingående anskaffningsvärden			1 623 412	1 623 412
Utgående anskaffningsvärden			1 623 412	1 623 412
Ackumulerade avskrivningar				
Ingående avskrivningar			- 1 617 690	- 1 571 654
Årets avskrivningar			- 5 722	- 46 036
Utgående avskrivningar			- 1 623 412	- 1 617 690
Utgående redovisat värde			0	5 722
Not 8. Pågående nyanläggningar			2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Ingående anskaffningsvärden			106 902	233 298
Inköp			1 620 984	106 902
Omklassificeringar			0	-233 298
Utgående anskaffningsvärden			1 727 886	106 902
Utgående redovisat värde			1 727 886	106 902
Not 9. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Nordea	2027-06-16	2,12 %	55 000 000	55 000 000
Nordea	2026-06-18	2,29 %	55 500 000	55 500 000
Summa skulder till kreditinstitut			110 500 000	110 500 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-55 500 000	-110 500 000
			55 000 000	0

*Lån med slutbetalningsdag inom ett år efter bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld.

Not 10. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	165 000 000	165 000 000
Summa:	165 000 000	165 000 000

Not 11. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har bytt ekonomisk förvaltare till Nordstaden från och med 1 januari 2026.
Årsavgiften höjdes med 2 % 1 jan 2026.

Underskrifter

Ort & datum enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-19

Niklas Wahlstein

Ulf Falk

Johan Lundgren

Mathias Henriksson

Maja Hubinette

Jonathan Söderberg

Andreas Falk

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Kvadrat Revision AB
Johan Dahl

Anders Mård