



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Fendern

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. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanentboende och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-03-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-09-17 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-21 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Kajutan 1	2009	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrivs om under 2028. Fastighetsägaren kan säga upp tomträtten till upphörande tidigast 2068.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2009 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2009.

Föreningen har 46 bostadsrätter om totalt 4 212 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 752 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Peter Schierbeck	Ordförande
Curt Berglund	Styrelseledamot
Karl Jansson	Styrelseledamot
Björn Lindkvist	Styrelseledamot
Robert Zerull	Styrelseledamot
Åke Staffbom	Suppleant
Ingemar Christensson	Suppleant
Per Göthe	Suppleant

### Valberedning

Maria Göthe  
Marita Berglund

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening.

### Revisorer

Anders Slättås    Revisor                      J A Revision KB  
Olof Moreau    Revisorssuppleant    J A Revision KB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

### Utförda historiska underhåll

- 2022 ● Stamspolning  
Renovering innergård
- 2023 ● Byte till ledarmatur i allmänutrymmen (trapphus)
- 2024 ● Översyn och komplettering av belysning på gården
- 2025 ● Stamspolning  
Renovering av murar (påbörjad)  
Renovering av takplåt

### Planerade underhåll

- 2025 ● Renovering av fasader, vid behov
- 2026 ● Nytt låssystem för entrédörrarna  
Ny värmepump  
Slutföra renovering av murar

### Avtal med leverantörer

Bredband, TV	Telenor AB
Ekonomisk förvaltning	SBC AB
Elavatal	Fortum AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
IMD	Home Solutions/Nordic Propeye
Kontroll av hissar och garageport	Kiwa/Inspecta AB
Låssystem	Södermalms Lås AB
Markskötsel	DK. Utemiljö AB
Service garageport	Motum AB
Service hissar	Kone AB
Service, solpaneler & laddpunkter	Solkompaniet AB
Städning, entrémattor	XLNT Facility AB
Teknisk förvaltning	Jensen Drift & Underhåll AB

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Kajutan ga:1, ga:2 och ga:3, med en andel på 49%.

Samfälligheten förvaltar gemensam innergård och garageinfart. Föreningen är även medlem i Sjöstadens Östra Sopsug samfällighetsförening, med en andel om 2,71 %, som förvaltar sopsugsanläggning.

### Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har fortsatt att bevaka Stockholms stads ärende gällande finansiering av Sjöstadens Östra Sopsug samfällighetsförening.

Stockholms stad har, genom Exploateringskontoret, i februari 2025 skickat ett brev till de bostadsrättsföreningar och övriga bostadsföretag som använder Sjöstadens Östra Sopsug Samfällighetsförenings anläggning och Brf Fendern är en av mottagarna av ett sådant brev. Det gäller betalning för investeringen av den permanenta sopsugsanläggningen och staden efterfrågar bekräftelse huruvida Brf Fendern kommer erlagga ersättning för investeringen. Brf Fendern har i svar i mars 2025 framfört att föreningen avvisar de ekonomiska krav som framförts eftersom staden inte har kunnat visa någon dokumentation som visar att betalningsförpliktelsen åvilar Brf Fendern. Staden har inte hörts av sedan dess. (Not 18)

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Avgifterna behölls även under 2025 oförändrade trots en fortsatt ansträngd ekonomisk omvärld och nya krav på underhållsplan.

### Förändringar i avtal

Jensen Drift & Underhåll AB tog över ansvaret som teknisk förvaltare i december 2024.

### Övriga uppgifter

Vid ordinarie stämma 2025 beslutades om nya stadgar. För ändring av stadgarna krävs beslut vid en ordinarie och en extra stämma eller två ordinarie stämmor. Stadgarna kommer att tas upp för beslut vid ordinarie stämma 2026.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 72 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 71 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 0 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 291 071	3 142 849	3 241 410	3 210 018
Resultat efter fin. poster	-3 394 482	-2 208 282	-1 615 863	-1 557 425
Soliditet (%)	90	90	90	90
Yttre fond	1 276 435	1 193 161	1 077 411	967 411
Taxeringsvärde	213 051 000	226 986 000	226 986 000	226 986 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	670	664	688	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,4	87,9	85,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 274	4 274	4 274	4 274
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 788	3 788	3 788	3 788
Sparande / kvm totalyta, kr	26	-11	106	120
Elkostnad / kvm totalyta, kr	63	80	111	120
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	97	102	69	55
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	34	29	19	15
Energikostnad / kvm totalyta, kr	195	211	199	190
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,64	4,06	2,94	1,07
Räntekänslighet (%)	6,38	6,44	6,21	-

**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 el (totalt 254 762 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**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 redovisar ett positivt resultat på 667 024 kr före avskrivningar. Resultatet efter avskrivningar och finansiella poster är minus 3 394 482 kr. En nedskrivning har gjorts av föreningens andelar i Solivind. För verksamhetsåret uppvisar föreningen ett positivt kassaflöde på 89 984 kr.

Föreningen uppdaterar den ekonomiska planen kontinuerligt och anpassar avgifter för att se till att bibehålla en stabil ekonomi. För att säkerställa kommande underhåll enligt UH-plan de närmaste åren har föreningen fonderat erforderliga medel.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	101 253 600	-	-	101 253 600
Upplåtelseavgifter	80 789 400	-	-	80 789 400
Fond, yttre underhåll	1 193 161	-35 526	118 800	1 276 435
Balanserat resultat	-13 099 811	-2 172 756	-118 800	-15 391 368
Årets resultat	-2 208 282	2 208 282	-3 394 482	-3 394 482
<b>Eget kapital</b>	<b>167 928 067</b>	<b>0</b>	<b>-3 394 482</b>	<b>164 533 585</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-15 272 567
Årets resultat	-3 394 482
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-118 800
<b>Totalt</b>	<b>-18 785 850</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	98 626
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-18 687 224</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	3 291 072	3 142 849
Övriga rörelseintäkter	3	12 420	37 812
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 303 492</b>	<b>3 180 661</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 413 914	-2 335 761
Övriga externa kostnader	9	-181 266	-185 421
Personalkostnader	10	-41 288	-46 759
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 270 084	-2 121 096
Övriga rörelsekostnader		-149 000	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 055 553</b>	<b>-4 689 037</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-2 752 060</b>	<b>-1 508 376</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 048	30 974
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-657 470	-730 881
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-642 422</b>	<b>-699 906</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 394 482</b>	<b>-2 208 282</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 394 482</b>	<b>-2 208 282</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad	12	180 604 315	183 874 399
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>180 604 315</b>	<b>183 874 399</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	51 000	200 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>51 000</b>	<b>200 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>180 655 315</b>	<b>184 074 399</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		7 701	20 817
Övriga fordringar	14	2 223 107	2 137 022
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	211 518	209 101
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 442 325</b>	<b>2 366 940</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		354 377	349 142
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>354 377</b>	<b>349 142</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 796 702</b>	<b>2 716 082</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>183 452 017</b>	<b>186 790 481</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		182 043 000	182 043 000
Fond för yttre underhåll		1 276 435	1 193 161
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>183 319 435</b>	<b>183 236 161</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-15 391 368	-13 099 811
Årets resultat		-3 394 482	-2 208 282
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-18 785 850</b>	<b>-15 308 094</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>164 533 585</b>	<b>167 928 067</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	10 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>10 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	18 000 000	8 000 000
Leverantörsskulder		180 974	130 332
Skatteskulder		194 654	187 794
Övriga kortfristiga skulder		13 891	34 229
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	528 913	510 059
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 918 432</b>	<b>8 862 414</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>183 452 017</b>	<b>186 790 481</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-2 752 060</b>	<b>-1 508 376</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	3 270 084	2 121 096
	<b>518 024</b>	<b>612 720</b>
Erhållen ränta	14 756	30 974
Erlagd ränta	-668 270	-730 881
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-135 491</b>	<b>-87 186</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	9 657	91 446
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	66 818	159 394
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-59 016</b>	<b>163 654</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av finansiella tillgångar	-761 000	0
Avyttring av finansiella tillgångar	910 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>149 000</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>89 984</b>	<b>163 654</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 375 604</b>	<b>2 211 950</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 465 589</b>	<b>2 375 604</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Fendern 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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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:

Stomme och grund	0,85 %
Yttertak	2,02 %
Fasader	3,70 %
Balkonger	2,02 %
Fönster	3,70 %
Stamledningar VA	2,61 %
Stamledningar Värme	1,39 %
Styr & övervakning	8,87 %
Ventilation	6,34 %
El	2,61 %
Hissar	4,67 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### 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.

<b>NOT 2, NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Årsavgifter bostäder	2 566 200	2 566 200
Hysesintäkter garage	438 400	110 400
Hysesintäkter garage, moms	0	211 968
El, moms	230 194	231 454
Elintäkter laddstolpe moms	49 103	9 367
Intäkter solel, moms	1 400	889
Påminnelseavgift	240	60
Pantsättningsavgift	3 513	2 292
Överlåtelseavgift	1 433	2 866
Administrativ avgift	588	343
Vidarefakturerade kostnader	0	7 006
Öres- och kronutjämning	2	4
<b>Summa</b>	<b>3 291 072</b>	<b>3 142 849</b>

<b>NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Övriga erhållna bidrag	12 420	4 140
Övriga intäkter	0	8 391
Försäkringsersättning	0	25 281
<b>Summa</b>	<b>12 420</b>	<b>37 812</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	50 766	50 749
Fastighetsskötsel utöver avtal	13 075	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	85 887	83 265
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	6 499	0
Städning enligt avtal	43 309	54 769
Städning utöver avtal	8 775	0
Besiktningar	23 366	12 920
Hissbesiktning	9 066	0
Gårdkostnader	0	2 723
Gemensamma utrymmen	1 390	0
Snöröjning/sandning	26 841	29 433
Serviceavtal	80 013	90 231
Serviceavtal, hissar	28 736	0
Mattvätt/Hyrmattor	24 621	37 949
Fordon	0	571
Förbrukningsmaterial	6 385	43 546
<b>Summa</b>	<b>408 729</b>	<b>406 156</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	4 015	0
Sophantering/återvinning	14 909	2 150
Dörrar och lås/porttele	40 809	21 148
VVS	17 565	65 581
Värmeanläggning/undercentral	10 590	58 616
Ventilation	3 794	8 310
Hissar	0	27 792
Tak	29 245	0
Garage/parkering	11 250	31 204
<b>Summa</b>	<b>132 177</b>	<b>214 800</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	26 813	0
VVS	41 838	0
Elinstallationer	0	20 183
Hiss	29 975	0
Mark/gård/utemiljö	0	15 343
<b>Summa</b>	<b>98 626</b>	<b>35 526</b>

<b>NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
El	300 865	382 227
Uppvärmning	462 595	483 002
Vatten	162 197	139 442
Sophämtning/renhållning	48 622	56 064
<b>Summa</b>	<b>974 279</b>	<b>1 060 735</b>

<b>NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsförsäkringar	46 896	30 648
Tomträttsavgäld	464 100	348 075
Kabel-TV	12 680	0
Bredband	71 701	63 851
Samfällighetsavgifter	104 912	78 684
Fastighetsskatt	99 814	94 840
Korr. fastighetsskatt	0	2 446
<b>Summa</b>	<b>800 103</b>	<b>618 544</b>

<b>NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Kreditupplysning	0	1 476
Tele- och datakommunikation	2 684	15 665
Juridiska åtgärder	8 750	2 719
Revisionsarvoden extern revisor	45 000	22 250
Styrelseomkostnader	5 403	0
Fritids och trivselkostnader	0	2 995
Föreningskostnader	4 550	18 908
Förvaltningsarvode enl avtal	75 486	91 180
Överlåtelsekostnad	0	6 018
Pantsättningskostnad	4 410	4 300
Administration	3 856	9 815
Konsultkostnader	16 492	6 875
Föreningsavgifter	3 220	0
Föreningsavg ej avdragsgilla	11 415	3 220
<b>Summa</b>	<b>181 266</b>	<b>185 421</b>

<b>NOT 10, PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Styrelsearvoden	34 000	38 000
Arbetsgivaravgifter	7 288	8 759
<b>Summa</b>	<b>41 288</b>	<b>46 759</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	655 560	730 800
Dröjsmålsränta	230	45
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 680	36
<b>Summa</b>	<b>657 470</b>	<b>730 881</b>

## NOT 12, BYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	207 335 659	207 335 659
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>207 335 659</b>	<b>207 335 659</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-23 461 260	-21 340 164
Årets avskrivning	-2 873 088	-2 121 096
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-26 334 348</b>	<b>-23 461 260</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>181 001 311</b>	<b>183 874 399</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	120 051 000	111 986 000
Taxeringsvärde mark	93 000 000	115 000 000
<b>Summa</b>	<b>213 051 000</b>	<b>226 986 000</b>

## NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar	561 000	561 000
Värdereglering av aktier m m	-510 000	-361 000
<b>Summa</b>	<b>51 000</b>	<b>200 000</b>

Solivind EI Ekonomisk förening, 1020 andelar.

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	111 895	110 560
Transaktionskonto	1 052 820	956 162
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
<b>Summa</b>	<b>2 223 107</b>	<b>2 137 022</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	31 760	31 173
Förutbet fast skötsel	2 605	2 346
Förutbet försäkr premier	15 782	15 328
Förutbet kabel-TV	3 215	3 151
Förutbet tomträttsavgäld	116 025	116 025
Förutbet bredband	16 156	15 928
Upplupna intäkter	25 682	25 150
Upplupna ränteintäkter	293	0
<b>Summa</b>	<b>211 518</b>	<b>209 101</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-06-01	2,54 %	8 000 000	8 000 000
Handelsbanken	2026-06-01	3,98 %	10 000 000	10 000 000
<b>Summa</b>			<b>18 000 000</b>	<b>18 000 000</b>
Varav kortfristig del			18 000 000	8 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 000 000 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
Upplupna kostnader	7 175	1 196
Uppl kostnad Fastskött entrepr	0	4 107
Uppl kostnad Städning entrepr	0	4 043
Uppl kostn el	36 721	55 873
Uppl kostnad Värme	69 990	48 321
Uppl kostn räntor	50 100	60 900
Uppl kostn vatten	34 612	29 532
Uppl kostnad Sophämtning	3 823	3 669
Uppl kostn bredband	774	0
Uppl kostnad arvoden	40 000	40 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	12 568	12 568
Förutbet hyror/avgifter	250 650	249 850
Beräkn arvode revision	22 500	0
<b>Summa</b>	<b>528 913</b>	<b>510 059</b>

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	25 000 000	25 000 000
Eventualförpliktelser	2 900 000	2 500 000

**NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-29.

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

Stockholm

---

Peter Schierbeck  
Ordförande

---

Björn Lindkvist  
Styrelseledamot

---

Curt Berglund  
Styrelseledamot

---

Karl Jansson  
Styrelseledamot

---

Robert Zerull  
Styrelseledamot

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

---

J A Revision KB  
Anders Slättås  
Revisor