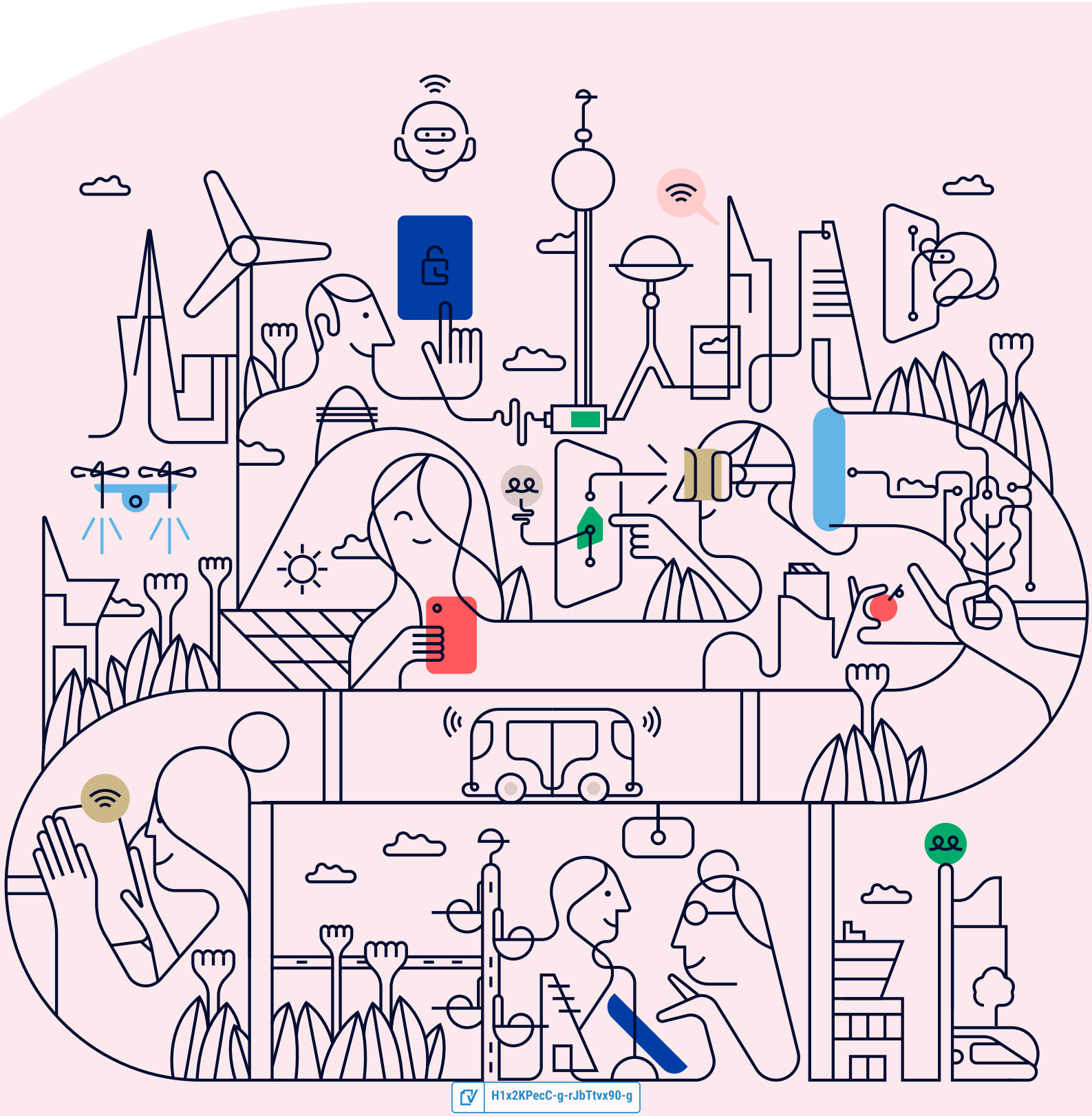
2025
Årsredovisning

Brf Saltsjöhöjden



H1x2KPecC-g-rJbTtvx90-g

Välkommen till årsredovisningen för Brf Saltsjöhöjden

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 5
Flerårsöversikt ..... s. 6
Upplysning vid förlust ..... s. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 7
Resultatdisposition ..... s. 7

Resultaträkning ..... **s. 8**

Balansräkning ..... **s. 9**

Kassaflödesanalys ..... **s. 11**

Noter ..... **s. 12**

Underskrifter ..... **s. 19**

H1x2KPecC-g-rJbTtvx90-g

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.

H1x2KPecC-g-rJbTtvx90-g

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-06-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-11-03 och nuvarande stadgar registrerades 2025-11-03 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
RÖSUNDA 31:1	1998	Nacka
RÖSUNDA 33:2	1998	Nacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1964 och består av 4 flerbostadshus.

Värdeåret är 1964.

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 64 bostadsrätter om totalt 3 523 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 523 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mats Hemström	Ordförande
Anders Segerblad Nyström	Styrelseledamot
David Sommarstrand	Styrelseledamot
Maria C G Trygger	Styrelseledamot
Nils Mikael Wallin	Styrelseledamot

Valberedning

Johanna Aspberg
Susanne Holm Jönsson

Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i förening

Revisorer

Frida Wilson Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-02. Stadgeändring.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-24. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Utförda historiska underhåll

1997	Omputsning av fasad - Utfört av dåvarande ägare Sofieberg
2000-2001	Omläggning av tak - Garanterad livslängd 10år
2002	Bergvärme - Bergvärme med spets av el och olja
2003	Byte av expansionskärl. - Byttes pga läckage.
2004-2005	Nya balkonger - Slutförd i april 2005.
2005	Renovering av trapphus - Målning av trapphus, nya entrédörrar samt ny belysning. Målning av tvättstuga - Ommålning av golv och väggar. Ny belysning.
2006-2007	Upprustning av lekpark - Genomgående EU-anpassning
2007	Gym - Skapat gym i 27.ans källarförråd Externa sophus - Ett sophus vid varje entré
2008	Upprustning av p-platsen vid 29:an och 23.an (byte två stolphus) Fönsterrenovering med insats av energiglas i ytterbåge
2012	Ventilation - Installerat tryckstyrd ventilation Dörrar - Nya dörrar till grovsoprummet OVK - Genomförd OVK Dörrar - Nya dörrar till cykelförråden
2014	Takavrinning - Ombyggnad av takens avrinning på vindarna. Renovering, samt slipning av golv - Renovering, samt slipning av Terrazzogolven i entréerna. Asfaltering - Vid parkeringen samt utanför entré
2015	Ombyggnation och relining - Ombyggnad av rör på vind samt relining från vind till källare

H1x2KPecC-g-rJbTtvx90-g

2015
- Tilläggsisolera vinden - Två av fyra hus tilläggsisolerade
- Renovering och målning av staket

2017
- Lagningar av undercentral Bergvärme - Byte av diverse rör, pumpar mm för att avhjälpa driftstörningar
- Trädvård samt trädgårdsskötsel - Vårdat trädgård och träd samt installerat trädbelysning.
- Bredband - Nytt bredband. IP Only ersätter Telia med helt ny äkta fiber ända in i hallen hos alla medlemmar.
- Anläggning av trappa - Ny stentrappa utomhus

2018
- Energideklaration - Genomfört Energideklaration för våra fyra hus
- OVK - Genomförd OVK
- Bullerdämpning i pannrummet - Nya bergvärmepumpen bullrar för mycket. Vibrationsdämpare monterade i tak. Vägg frilagd.
- Byte av elstolpar på parkering - Bytt ut två gamla elstolpar mot nya på den övre parkeringen vid hus 29.
- Plantering av nya buskar - Alla hus har fått en ny häck av Liguster planterade utanför portarna.
- Relining av en stam i hus 29 - En av avloppsstammarna i hus 29 behövde relinas med kort varsel pga ett hål i en groda.
- Byte av bergvärmepump - Den stora huvudpumpen behöver bytas efter 16 års drift.

2019
- Partiell dränering - Dränering runt nordvästra delev an hus 27 samt sydöstra delen av hus 29.
- Målning av fönster - Bättringsmålning av samtliga fönster på utsidan.
- Relining av rör ut från huset - Rören som leder vatten ut från huset, ut i gatan har relinats i hus 25 och 27.

2020
- Partiell dränering del 2 - Fortsättning på den dränering som gjordes 2019.

2021
- Upprustning av uteplats - Vi har rustat upp uteplatsen invid lekparken.
- Ventilbyten samt asbestsanering - Vi har bytt ut alla ventiler (avstängningskranar) under husen samt i källarutrymmen.
- Trappräcke - Vi har monterat trappräcke till trappan mellan hus 27 och 29.
- Elstolpar - Vi har installerat 13 laddare till elbilar.
- Vattenansamlingar under huset - Problem med vattenansamlingar under huset har lösts genom att vi satt in dräneringspump under hus 23.
- Nedtagning av träd - Flertalet träd har tagits ned samt några beskurits.
- Renovering av avloppsstammar via relining - Bottenplattan utfördes under Q2 2021. Lägenheterna utfördes Q3-Q4 2021.
- Renovering av tvättstugan - Nytt golv, nymålade väggar och tak. Nya golvbrunnar.

2022
- Laga dagvattenrör - Dagvattenrör mellan parkering och A-brunn har rensats under 2020 och kommer relinas tillsammans med bottenplattorna under Q2 2022.

2023
- Byte av galvade kallvattenledningar till koppar

2024
- Omläggning med ny papp på samtliga fyra hustak.

2025
- OVK utförd

H1x2KPecC-g-rJbTtvx90-g

Planerade underhåll

2026 Stamspolning - Sker vart femte år av Röranalys som utförde reliningen.

Avtal med leverantörer

Brandskydd	Brandsäkra Norden AB
Bredband och TV	Tele2
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättCentrum AB
Elmäklare	Savera AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättCentrum AB
Städning	Antartic Städ Center AB
Tvättstuga	Entema
Värmeanläggning	Indoor Energy Living AB

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 75 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 922 357	2 679 800	2 366 514	2 171 735
Resultat efter fin. poster	-65 858	-1 762 406	-1 328 008	-374 379
Soliditet (%)	1	1	3	9
Yttre fond	1 958 688	1 956 761	1 678 346	890 000
Taxeringsvärde	71 000 000	65 000 000	65 000 000	65 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	788	711	644	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,5	89,7	81,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 430	5 430	5 550	5 727
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 203	5 203	5 270	5 292
Sparande / kvm totalyta, kr	77	-171	-138	-11
Elkostnad / kvm totalyta, kr	141	150	121	92
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	40	72	71
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	108	87	77	54
Energikostnad / kvm totalyta, kr	249	278	270	217
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,03	4,76	4,67	-
Räntekänslighet (%)	6,82	7,42	8,61	-

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 redovisar för räkenskapsåret 2025 ett negativt resultat om -65 858 kr, vilket innebär en tydlig förbättring jämfört med föregående år, då resultatet uppgick till -1 762 406 kr.

Årets negativa resultat förklaras huvudsakligen av räntekostnader för fastighetslånen, vilka uppgick till 739 049 kr. Rörelseresultatet uppgick samtidigt till 670 149 kr, vilket visar att den löpande verksamheten före finansiella poster var positiv under året. Under 2025 har föreningen genomfört villkorsändringar av sina lån, vilket bidragit till lägre räntekostnader jämfört med föregående år. Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 200 995 kr.

Föreningen står samtidigt inför en övergång till redovisning enligt K3, som kommer att påverka den framtida resultatredovisningen och den ekonomiska bedömningen.
Mot denna bakgrund kan styrelsen inte utesluta att framtida avgifts justeringar kan bli nödvändiga.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	8 404 165	-	-	8 404 165
Upplåtelseavgifter	6 598 901	-	-	6 598 901
Fond, yttre underhåll	1 956 761	-888 073	890 000	1 958 688
Balkongfond	214 236	-	27 324	241 560
Kapitaltillskott	132 300	-	-	132 300
Balanserat resultat	-15 398 613	-874 333	-890 000	-17 162 946
Årets resultat	-1 762 406	1 762 406	-65 858	-65 858
Eget kapital	**-68 892**	**0**	**-38 534**	**106 810**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-16 272 946
Årets resultat	-65 858
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-890 000
Totalt	**-17 228 804**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	109 903
Balanseras i ny räkning	**-17 118 901**

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

H1x2KPecC-g-rJbTtvx90-g

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 922 357	2 679 800
Övriga rörelseintäkter	3	86 563	73 368
Summa rörelseintäkter		**3 008 920**	**2 753 168**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 865 898	-2 965 201
Övriga externa kostnader	9	-158 001	-381 697
Personalkostnader	10	-89 447	-90 294
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-225 426	-215 808
Summa rörelsekostnader		**-2 338 771**	**-3 653 000**
RÖRELSERESULTAT		**670 149**	**-899 832**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 375	11 253
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-741 382	-873 827
Summa finansiella poster		**-736 006**	**-862 574**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-65 858**	**-1 762 406**
ÅRETS RESULTAT		**-65 858**	**-1 762 406**

H1x2KPecC-g-rJbTtvx90-g

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	17 782 253	18 007 679
Markanläggningar	13	0	0
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**17 782 253**	**18 007 679**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**3 500**	**3 500**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**17 785 753**	**18 011 179**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		35 869	9 036
Övriga fordringar	16	1 128 432	899 788
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	124 676	63 308
Summa kortfristiga fordringar		**1 288 977**	**972 132**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 288 977**	**972 132**
SUMMA TILLGÅNGAR		**19 074 730**	**18 983 311**

H1x2KPecC-g-rJbTtvx90-g

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 135 366	15 135 366
Fond för yttre underhåll		1 958 688	1 956 761
Balkongfond		241 560	214 236
Summa bundet eget kapital		**17 335 614**	**17 306 363**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-17 162 946	-15 398 613
Årets resultat		-65 858	-1 762 406
Summa fritt eget kapital		**-17 228 804**	**-17 161 019**
SUMMA EGET KAPITAL		**106 810**	**145 344**
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	18 330 000	18 330 000
Leverantörsskulder		189 485	41 129
Skatteskulder		69 924	47 138
Övriga kortfristiga skulder		46 100	41 294
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	332 411	378 406
Summa kortfristiga skulder		**18 967 920**	**18 837 967**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**19 074 730**	**18 983 311**

H1x2KPecC-g-rJbTtvx90-g

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**670 149**	**-899 832**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	225 426	215 808
	895 575	**-684 024**
Erhållen ränta	5 375	11 253
Erlagd ränta	-751 094	-873 827
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**149 856**	**-1 546 598**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-88 526	-66 613
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	139 665	10 316
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**200 995**	**-1 602 895**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	27 324	1 327 324
Upptagna lån	0	800 000
Amortering av lån	0	-800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**27 324**	**1 327 324**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**228 319**	**-275 571**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**833 128**	**1 108 699**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 061 447**	**833 128**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 - 6,60 %

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 661 876	2 442 673
Hyresintäkter bostäder	185 551	178 572
Hyresintäkter p-plats	53 725	41 650
Hyresintäkter förråd	10 800	8 400
Bastu	3 300	3 325
Dröjsmålsränta	0	50
Pantsättningsavgift	1 764	2 865
Överlåtelseavgift	2 940	1 433
Administrativ avgift	2 401	833
Öres- och kronutjämning	-0	-1
Summa	**2 922 357**	**2 679 800**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	7 380	73 368
Försäkringsersättning	79 183	0
Summa	**86 563**	**73 368**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 875	35 585
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	23 736	13 313
Städning enligt avtal	47 040	47 040
Städning utöver avtal	0	4 900
Sotning	0	2 708
Besiktningar	4 538	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	29 131	0
Brandskydd	7 256	20 910
Myndighetstillsyn	8 102	0
Gårdkostnader	14 820	3 982
Gemensamma utrymmen	1 013	856
Serviceavtal	25 651	25 088
Mattvätt/Hyrmattor	6 700	5 360
Förbrukningsmaterial	6 895	29 350
Summa	**178 757**	**189 092**

H1x2KPecC-g-rJbTtvx90-g

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Hyreslägenheter	0	8 579
Tvättstuga	23 057	22 520
Dörrar och lås/porttele	0	9 588
VVS	6 187	0
Värmeanläggning/undercentral	76 074	3 119
Elinstallationer	19 465	0
Tak	0	17 433
Vattenskada	0	212 603
Summa	**124 784**	**273 841**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	10 740	0
Dörrar och lås	16 225	0
VVS	11 375	78 125
Värmeanläggning	0	55 365
Ventilation	71 563	0
Tak	0	809 948
Summa	**109 903**	**943 438**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	495 182	529 721
Olja	0	141 575
Vatten	382 101	307 752
Sophämtning/renhållning	138 590	121 447
Grovsopor	12 945	24 903
Summa	**1 028 818**	**1 125 398**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	78 288	118 349
Självrisk	0	36 689
Kabel-TV	87 045	167 553
Bredband	139 347	0
Fastighetsskatt	118 956	110 840
Summa	**423 636**	**433 431**

H1x2KPecC-g-rJbTtvx90-g

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Juridiska åtgärder	8 750	131 363
Inkassokostnader	1 201	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	1 685
Revisionsarvoden extern revisor	19 313	23 563
Fritids och trivselkostnader	0	2 642
Föreningskostnader	4 952	18 710
Förvaltningsarvode enl avtal	104 546	89 767
Överlåtelsekostnad	4 116	2 006
Pantsättningskostnad	2 646	4 300
Korttidsinventarier	975	0
Administration	3 892	24 291
Konsultkostnader	0	83 370
Bostadsrätterna Sverige	6 710	0
Föreningsavgifter	900	0
Summa	**158 001**	**381 697**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	70 000	70 000
Arbetsgivaravgifter	19 447	20 294
Summa	**89 447**	**90 294**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	741 382	873 017
Dröjsmålsränta	0	810
Summa	**741 382**	**873 827**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	26 264 539	26 264 539
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**26 264 539**	**26 264 539**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 256 860	-8 041 052
Årets avskrivning	-225 426	-215 808
Utgående ackumulerad avskrivning	**-8 482 286**	**-8 256 860**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**17 782 253**	**18 007 679**
I utgående restvärde ingår mark med	*4 856 260*	*4 856 260*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 000 000	38 000 000
Taxeringsvärde mark	26 000 000	27 000 000
Summa	**71 000 000**	**65 000 000**

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	100 840	100 840
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**100 840**	**100 840**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-100 840	-100 840
Utgående ackumulerad avskrivning	**-100 840**	**-100 840**
Utgående restvärde enligt plan	0	0

H1x2KPecC-g-rJbTtvx90-g

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	75 293	75 293
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**75 293**	**75 293**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-75 293	-75 293
Utgående ackumulerad avskrivning	**-75 293**	**-75 293**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**0**	**0**

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	**3 500**	**3 500**

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	25 638	25 313
Övriga kortfristiga fordringar	41 347	41 347
Transaktionskonto	329 590	320 321
Borgo räntekonto	731 857	512 807
Summa	**1 128 432**	**899 788**

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	28 174	6 710
Förutbet försäkr premier	39 143	0
Förutbet kabel-TV	10 320	56 598
Förutbet bredband	47 039	0
Summa	**124 676**	**63 308**

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Danske Bank	2026-09-17	2,38 %	18 330 000	12 510 000
Nordea	2025-09-17	4,69 %	0	5 820 000
Summa			**18 330 000**	**18 330 000**
Varav kortfristig del			18 330 000	18 330 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 330 000 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	393	55 755
Uppl kostn el	34 689	66 260
Uppl kostn räntor	3 507	13 219
Uppl kostn vatten	32 449	0
Uppl kostnad Sophämtning	8 655	2 393
Förutbet hyror/avgifter	252 718	240 779
Summa	**332 411**	**378 406**

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	19 130 000	19 130 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

H1x2KPecC-g-rJbTtvx90-g