

# Årsredovisning 2025

Brf Trädgårdsmästaren 3

769622-3085



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Trädgårdsmästaren 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-11-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2024-06-18 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Trädgårdsmästaren 3	2010	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret Fastighetsförsäkring i Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1979.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 29 bostadsrätter om totalt 1 830 kvm och 8 lokaler om 464 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 340 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Katarina Forsman	Vice Ordförande
Lars Lövfors	Ordförande
Alexander Rajalin Liljeblad	Ledamot
Carl Silvergran	Ledamot
Sara Olivia Maria Ahlström	Ledamot
Theodor Essner Nordenberg	Sekreterare och ledamot
Pierina Lindgren	Suppleant
Sebastian Karlsson	Suppleant

### Valberedning

Mattias Ekvall

Ulrika Drakenberg Gustavsson

## Firmateckning

Föreningen tecknas av styrelsen och två ledamöter i förening.

## Revisorer

Martin Rana Auktoriserad revisor Parameter Revision AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2056. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

- 2021** ● Renovering av mur samt gårdshus.  
Målning av fönster.  
Relining av stam på Döbelngatan.
- 2022** ● Översyn av stammar.
- 2023** ● Automatiska dörröppnare.
- 2024** ● Ny vattenkonsoll till färskvattnet  
Ny mangel till tvättstugan.
- 2025** ● Upphandling av säkerhetsdörrar  
Ny underhålls central till fjärrvärmen.

## Planerade underhåll

- 2025-2026** ● Byte av horisontella stammarna i källaren.  
Trapphusrenovering. (Total renovering).

## Avtal med leverantörer

Brandskydd	Presto
Bredband	Ownit
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel	Fastighetshjälpen
Hisservice	Trygga Hiss
Rådgivning och information	Fastighetsägarföreningen
Snöröjning av tak och elkablar.	Dimson

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Det har varit ett högt tempo i styrelsearbetet med focus på underhåll av fastigheten. Under 2025 så installerades säkerhetsdörrar samt den totala trapphus renoveringen startade. Avlopps stammarna i källaren byts succesivt ut och arbetet fortsätter en bit på 2026.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2% och 2025-02-01 med 1%.

### Förändringar i avtal

Befintliga avtal omförhandlas löpande och rullar vidare.

### Övriga uppgifter

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 39 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 38 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	2 651 241	2 449 062	2 357 195	2 188 259
Resultat efter fin. poster	-759 225	-187 557	-122 266	-110 035
Soliditet (%)	78	79	78	78
Yttre fond	1 544 409	1 262 421	984 144	990 219
Taxeringsvärde	94 548 000	93 996 000	93 996 000	93 996 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	736	716	677	640
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	48,3	52,1	51,2	52,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 461	8 460	8 685	8 685
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 450	6 580	6 754	6 754
Sparande / kvm totalyta, kr	137	100	131	266
Elkostnad / kvm totalyta, kr	35	33	40	48
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	256	200	172	150
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	95	53	43	35
Energikostnad / kvm totalyta, kr	387	287	255	233
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,68	4,11	4,12	1,23
Räntekänslighet (%)	11,50	11,82	12,83	13,58

**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.

## Uppllysning vid förlust

Föreningen gör en planerad förlust på 759 225 sek pga. en total trapphusrenovering samt stambyten i källarplanet.

Renoveringen följer den tekniska underhållsplanen och pågår under år 2025 samt första kvartalet 2026.

Den temporärt ökade kostnaden (Not 6 Planerade Underhåll) täcks av sparad kapital samt utökat lån från SEB banken på 1,3mkr som tas upp under 2026.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	62 867 278	-	-	62 867 278
Upplåtelseavgifter	6 322 477	-	-	6 322 477
Fond, yttre underhåll	1 262 421	-	281 988	1 544 409
Direkt kapitaltillskott	180 000	-	-	180 000
Balanserat resultat	-11 992 784	-187 557	-281 988	-12 462 329
Årets resultat	-187 557	187 557	-759 225	-759 225
<b>Eget kapital</b>	<b>58 451 835</b>	<b>0</b>	<b>-759 225</b>	<b>57 692 609</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-12 462 329
Årets resultat	-759 225
<b>Totalt</b>	<b>-13 221 555</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	283 644
Att från yttre fond i anspråk ta	-658 793
Balanseras i ny räkning	-12 846 406
	<b>-13 221 555</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 651 241	2 449 062
Övriga rörelseintäkter	3	63 158	-1
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 714 399</b>	<b>2 449 061</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 406 125	-1 360 882
Övriga externa kostnader	9	-152 820	-159 548
Personalkostnader	10	-86 354	-68 998
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-420 036	-416 384
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 065 335</b>	<b>-2 005 812</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-350 936</b>	<b>443 249</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 834	4 517
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-410 123	-635 323
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-408 289</b>	<b>-630 806</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-759 225</b>	<b>-187 557</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-759 225</b>	<b>-187 557</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	73 114 405	73 497 199
Maskiner och inventarier	13	4 900	8 392
Pågående projekt	14	12 152	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>73 131 457</b>	<b>73 505 591</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>73 131 457</b>	<b>73 505 591</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		17 501	4 232
Övriga fordringar	15	5 029	1 221
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	62 682	127 920
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>85 212</b>	<b>133 373</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		546 370	821 323
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>546 370</b>	<b>821 323</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>631 582</b>	<b>954 696</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>73 763 039</b>	<b>74 460 287</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		69 369 755	69 369 755
Fond för yttre underhåll		1 544 409	1 262 421
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>70 914 164</b>	<b>70 632 176</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-12 462 329	-11 992 784
Årets resultat		-759 225	-187 557
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-13 221 555</b>	<b>-12 180 341</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>57 692 609</b>	<b>58 451 835</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar		0	88 599
<b>Summa avsättningar</b>		<b>0</b>	<b>88 599</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	7 486 850	7 486 677
Övriga långfristiga skulder		137 600	95 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 624 450</b>	<b>7 581 677</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	7 606 850	7 606 850
Leverantörsskulder		83 061	75 983
Skatteskulder		276 060	276 490
Övriga kortfristiga skulder		0	-1 943
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	480 009	380 796
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 445 980</b>	<b>8 338 176</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>73 763 039</b>	<b>74 460 287</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-350 936</b>	<b>443 249</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	420 036	416 384
	<b>69 100</b>	<b>859 633</b>
Erhållen ränta	1 834	4 517
Erlagd ränta	-411 619	-645 057
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-340 685</b>	<b>219 093</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	48 161	13 396
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	109 300	-33 512
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-183 225</b>	<b>198 977</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-45 902	-36 625
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-45 902</b>	<b>-36 625</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	-88 599	10 368
Upptagna lån	173	0
Amortering av lån	0	-400 000
Depositioner	42 600	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-45 826</b>	<b>-389 632</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-274 953</b>	<b>-227 280</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>821 323</b>	<b>1 048 602</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>546 370</b>	<b>821 323</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Trädgårdsmästaren 3 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.

#### 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 %
Fastighetsförbättringar	2,50 - 10,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 251 988	1 216 320
Övriga årsavgifter	98 822	0
Hysesintäkter, bostäder	71 004	67 945
Hysesintäkter, lokaler	1 119 099	1 106 936
Kabel-TV/Bredband	58 752	58 752
Vatten	26 661	10 326
El	0	-15 400
Övriga intäkter	24 915	4 183
<b>Summa</b>	<b>2 651 241</b>	<b>2 449 062</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	1	-1
Erhållna bidrag	4 920	0
Ersättn.fr.försäkr.bolag	58 237	0
<b>Summa</b>	<b>63 158</b>	<b>-1</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	40 624	36 401
Städning	65 579	51 336
Besiktning och service	38 312	49 761
Trädgårdsarbete	20 301	2 726
Övrigt	36 800	2 723
Snöskottning	35 161	41 207
<b>Summa</b>	<b>236 776</b>	<b>184 153</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	5 843	4 881
Bostäder	1 594	5 560
Bostäder VVS	11 250	0
Lokaler	6 398	0
Tvättstuga	4 287	0
Trapphus/port/entr	2 904	1 000
Källarutrymmen	0	3 780
Soprum/miljöanläggning	0	3 338
Dörrar och lås/porttele	14 483	7 485
VA	97 139	9 341
Värme	0	3 491
Ventilation	0	22 464
El	475	6 854
Hissar	39 413	102 996
Tak	3 025	0
Fönster	0	2 250
Försäkringsärende/vattenskada	73 522	0
<b>Summa</b>	<b>260 332</b>	<b>173 440</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Trapphus/port/entré	537 986	0
Dörrar och lås/porttele	62 713	0
VA	58 094	0
<b>Summa</b>	<b>658 793</b>	<b>0</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	82 317	76 256
Uppvärmning	599 859	459 203
Vatten	223 221	122 142
Sophämtning	73 628	68 692
<b>Summa</b>	<b>979 025</b>	<b>726 293</b>

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	69 438	72 688
Kabel-TV	6 829	6 696
Bredband/Kabeltv	57 732	58 752
Fastighetsskatt	137 200	138 860
<b>Summa</b>	<b>271 199</b>	<b>276 996</b>

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	45 024	56 562
Förbrukningsmaterial	2 875	2 074
Juridiska kostnader	28 688	28 850
Revisionsarvoden	31 969	29 438
Ekonomisk förvaltning	44 264	42 624
<b>Summa</b>	<b>152 820</b>	<b>159 548</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	65 710	52 500
Sociala avgifter	20 644	16 498
<b>Summa</b>	<b>86 354</b>	<b>68 998</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	405 033	628 717
Övriga räntekostnader	5 090	6 606
<b>Summa</b>	<b>410 123</b>	<b>635 323</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	79 119 473	79 082 848
Årets inköp	33 750	36 625
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>79 153 223</b>	<b>79 119 473</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 622 274	-5 209 382
Årets avskrivning	-416 544	-412 892
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 038 818</b>	<b>-5 622 274</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>73 114 405</b>	<b>73 497 199</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>40 540 300</i>	<i>40 540 300</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	37 200 000	31 400 000
Taxeringsvärde mark	57 348 000	62 596 000
<b>Summa</b>	<b>94 548 000</b>	<b>93 996 000</b>

### NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	34 873	34 873
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>34 873</b>	<b>34 873</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-26 481	-22 989
Årets avskrivning	-3 492	-3 492
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-29 973</b>	<b>-26 481</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>4 900</b>	<b>8 392</b>

### NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	12 152	0
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>12 152</b>	<b>0</b>

### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	4 519	1 221
Övriga fordringar	510	0
<b>Summa</b>	<b>5 029</b>	<b>1 221</b>

### NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 470	2 959
Fastighetsskötsel	9 960	9 670
Uppvärmning	0	60 576
Försäkringspremier	27 611	30 777
Kabel-TV	1 712	1 696
Bredband	0	4 896
Förvaltning	17 929	17 346
<b>Summa</b>	<b>62 682</b>	<b>127 920</b>

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-08-28	2,34 %	2 903 425	2 903 425
SEB	2026-08-28	2,34 %	4 703 425	4 703 425
SEB	2027-10-28	2,60 %	7 486 850	7 486 677
<b>Summa</b>			<b>15 093 700</b>	<b>15 093 527</b>
Varav kortfristig del			7 606 850	7 606 850

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 093 700 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 744	5 666
Städning	3 720	0
El	8 444	8 056
Uppvärmning	63 979	0
Vatten	26 852	20 380
Löner	58 800	45 600
Sociala avgifter	18 475	14 328
Utgiftsräntor	15 848	17 344
Förutbetalda avgifter/hyror	260 147	252 422
Beräknat revisionsarvode	17 000	17 000
<b>Summa</b>	<b>480 009</b>	<b>380 796</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	20 313 700	20 313 700

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Trapp husrenovering och stambyten i källaren slutförs under första kvartalet 2026. Avgifterna har höjts med 3,5 %, nytt lån har upptagits om 1,3 milj.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-22.

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

Stockholm

---

Lars Lövfors  
Ordförande

---

Katarina Forsman  
Vice Ordförande

---

Theodor Essner Nordenberg  
Sekreterare och ledamot

---

Alexander Rajalin Liljeblad  
Ledamot

---

Carl Silvergran  
Ledamot

---

Sara Olivia Maria Ahlström  
Ledamot

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

---

Parameter Revision AB  
Martin Rana  
Auktoriserad revisor