Årsredovisning

Brf Tegeludden 16

Org nr 769632-9122

Styrelsen för Brf Tegeludden 16

avger härmed årsredovisning för

räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Definition nyckeltal	8
Flerårsöversikt	10
Förändring eget kapital	10
Resultatdisposition	10
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Noter	15
Underskrifter	20

Kontaktinformation

Brf Tegeludden 16

Föreningen förvaltas av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB
Telefon 063-18 15 60

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter till nyttjande utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. Vidare ska föreningen i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler och garageplatser. Föreningen bildades 2016 och har sitt säte i Stockholm.

Föreningens fastighet

Fastighetsbeteckning	**Stockholm Tegeludden 16**
Adress	**Östhammarsgatan 70 A-B, 72 A-B**
Fastigheternas totala areal	**1 558 kvm**
Bostadsarea (BOA)	**6 432 kvm**
Lokalarea (LOA)	**107 kvm**
Antal bostadslägenheter	**114 st**
Antal lokaler	**2 st**
Antal parkeringsplatser i garage	**50 st**
Byggnadsår	**2019**
Bostadshusens utformning	**Flerfamiljshus i 10 våningar varav 2 under mark**

Försäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Söderberg & Partner hos Folksam.

Fastighetens tekniska status

Vatten och avlopp	Kommunens stadsnät
Uppvärmning	Fjärrvärme med genomgående vattenburen golvvärme
Ventilation	Mekanisk till- och frånluft med återvinning (FTX)
Elektricitet	Fastighetsmätare i elcentral med individuella mätare för lägenheterna
TV/Telefoni/Bredband	Fastigheten är ansluten till GlobalConnects (tidigare IP-Only) fibernät, bredbandsabonnemang har upphandlats gemensamt, varje medlem tecknar egna TV- och telefonabonnemang

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond. Avsättningen sker med minst 30 kr per kvm bostadsarea. Yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening (privatbostadsföretag) och föreningen har enbart intäkter och kostnader som hör till fastigheten som föreningen förvaltar.

Föreningen är registrerad som arbetsgivare hos Skatteverket för redovisning av sociala avgifter som belöper på styrelsearvoden. Föreningen är vidare momsregistrerad och den momspliktiga verksamheten består av att debitera sina medlemmar och lokalhyresgäster särskilt för tillhandahållande av hushållsel och el genom föreningens laddstationer i parkeringsgaraget.

Taxeringsvärde 2025

Fastighet	**Stockholm Tegeludden 16**
Varav mark	229 510 000
Varav byggnad	271 400 000
Summa	**500 910 000**

Föreningens byggnader har färdigställts 2019 och åsatts värdeår 2019. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år.

Årsavgifterna

Årsavgifterna ska täcka föreningens utgifter för den löpande verksamheten, amorteringar och avsättning till underhållsfonden.

Föreningsfrågor

Föreningen registrerades 2016-09-22 och nuvarande stadgar 2020-11-10.

Föreningens firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt av två styrelseledamöter i förening.

Förvaltning

Funktion	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB
Fastighetsskötsel	Fastum
Trappstädning	City Hemservice
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
El	Fortum/Ellevio
Vatten/avlopp, sophämtning, återvinning.	Stockholm vatten och avfall. Liselott Lööf Återvinning

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025 haft följande sammansättning.

Namn	Roll
Bo Ekenstierna	Styrelseordförande
Gunnar Calais	Styrelseledamot
Marianne Norelius	Styrelseledamot
Lennart Christensson	Styrelseledamot
Adam Treschow	Styrelseledamot
Pontus Kalmevall	Suppleant
Jan Hellström	Suppleant

Revisor

Magnus Wennlöf, Revisionsbyrån Fyrtornet.

Valberedning

Valberedningen består av

Peter Håkansson och Örian Söderberg.

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 9 protokollförda styrelsemöten, inklusive 1 konstituerande.

Medlemmar

Föreningen har 162 medlemmar fördelade på 114 medlemslägenheter.

Årets överlåtelser

Under året har 14 överlåtelser skett samt 2 delavyttringar...

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av prisbasbeloppet.

Årets väsentliga händelser

Styrelsen har under 2025 fortsatt arbetet med att säkerställa och kvalitetssäkra drift och underhåll av fastigheten. Styrelsens fastighetsansvarige har arbetat med kvarvarande anmärkningar från besiktningarna samt problem med värmen. Garantin för värmen förlängdes och gällde hela 2025. Samtliga justeringar av värmesystemet bedöms nu vara gjorda.

Ekonomisk förvaltning har under året skötts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB. Detta samarbete har fortsatt fungerat mycket bra.

Styrelsen beslutade i slutet av året att höja avgifterna med 7 % från 2026-02-01.

Styrelsen har under året fortsatt och fortsätter alltjämt arbetet med uppföljning av otillåtna andrahandsuthyrningar. Styrelsen har under året inlett en juridisk process mot en av våra medlemmar som hyrt ut sin lägenhet utan styrelsens tillstånd vilket strider mot gällande regler. Vi har dessutom avbrutit en andrahandsuthyrning då hyresgästen ej följt gällande ordningsregler.

Föreningen är medlem i en samfällighet avseende in- och utfarterna till våra garage. Samfälligheten ska renovera in- och utfarterna under 2026 vilket kommer att belasta föreningens kostnader under 2026. Tidigare har samfälligheten meddelat att föreningens del skulle komma att kosta några hundra tusen kronor. Under hösten bedömdes dock kostnaderna för föreningen uppgå till 1 miljon kronor. Styrelsen har engagerat sig djupt i detta projekt och genom analys och åtgärder i projektet kunnat reducera föreningens förväntade kostnad avsevärt. Föreningens ekonomi har beredskap för denna kostnad.

Övriga händelser

- Kamera har installerats i soprummet
- 5-årsbesiktningen har i princip avslutats
- Under året gjordes en omfattande rengöring av garaget och planen är att genomföra en liknande städning under 2026
- Föreningen har ansökt om och fått beviljat bidrag för förpackningsåtervinning
- Soprummet har städats och kärlen rengörs löpande
- Porttelefonen som haft tekniska problem under en tid har renoverats
- På grund av nya momsregler har föreningen kunnat begära återvinning av moms för de senaste 5 åren vilket innebär en momsåtervinning på cirka 200 kkr
- Nya skärmar mellan balkongerna på bottenvåningen har satts upp och ersätter de tidigare avskiljarna med vissen murgröna
- Blomlådor på västra gaveln har uppdaterats med lättskötta buskar
- Blomlådor har satts upp utanför båda entréerna.

Teknisk förvaltning#

Totalt har ca 75 nya fel registrerats och blivit åtgärdade under 2025, till exempel läckage från rör till handfat som berodde på att röret bakom väggen vid handfaten in på stammen satt löst.

Ett läckage i garage-1 har reparerats. Vatten rann ner från ett sprucket rör, men inga skador uppkom då det snabbt åtgärdades.

Några punkter återstår från 5-årsbesiktningen.

Det finns ett läckage i en av taklägenheterna där det rinner ner vatten i en garderob i ett av sovrummen. Takläggare har varit på plats men har inte kunnat spåra läckan. Inga skador har skett och en avfuktare har funnits på plats vid de få tillfällen det läckt. Föreningen har köpt in en egen avfuktare för att snabbare och till noll kostnad kunna använda densamma vid behov.
Taket har en speciell tätskiktsgaranti som gäller i 10 år.

Ett antal möten har genomförts med Fastum, som är vår tekniska förvaltare, för att ytterligare förbättra kvaliteten på deras arbete. Bland annat har vi infört periodiserade checklistor för deras olika arbetsuppgifter.

Ett nytt avtal har tecknats med ett företag som ansvarar för borttag av syre i golvvärmesystemet.

Ny leverantör har valts för att underhålla våra garageportar på -1 och -2, för att få ner kostnaden för underhåll och reparation.

Hissarna har uppdaterats till 5G som används för nödanrop från hissen. Vi har haft en hel del problem med hissarna under 2025. Därför har vissa komponenter bytts ut för att säkra driften. Vi får se om det behöver göras mer för att hindra nya driftstopp.

Ny leverantör har valts för support till de automatiska dörrarna, framför allt för att avvärja problem med entrédörrarna.

Hantverkare för vatten & avlopp samt snickerier har valts för att reparera skador i fastigheten. De har också nyttjats av våra medlemmar (med ROT).

Lamporna i trapphusen 70B/72A har fått nya batterier. De fungerar också som nödbelysning om strömmen går.

Övrigt

En engagerad familj bland våra medlemmar har kontinuerligt samlat de pantburkar och -flaskor som läggs i därför avsedd kartong i soprummet och också plockat upp och sparat sådan pant som slängs i återvinningskärlen. Dessa har sedan pantats och insamlingen gav 10,000 kr vilket dubblades tack vara Akelius Foundation. Beloppet 20,000 kr har skänkts till UNICEF för Ukraina. Vi tackar framför allt Christina Ekenstierna för denna insats.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är balanserad och årets resultat är enligt budget. Föreningens rörelsekapital i likvid form var vid årsskiftet 2025//26 cirka 2,1 miljoner.

Genomsnittsräntan för våra lån, som är på totalt cirka 104 mkr, var för 2025 cirka 3,1 % och vi räknar med att snitträntan under de närmaste åren kommer att gå ned till cirka 2,9 %. Amortering har under 2025 gjorts med cirka 2,6 mkr. Vi har därmed förskotterat amortering så att den genomsnittliga amorteringen för åren 2025 2028 blir cirka 1 % av låneskulden per år.

I slutet av året lades två av föreningens lån om. Det ena på cirka 34 mkr med bindningstid på 3 år och med en ränta på 2,79 %. Det andra lånet, på cirka 34 mkr bands på 4 år till en ränta om 2,99 %.

Definitioner av Nyckeltal

Räntekostnader i förhållande till intäkten
Beräknas som räntekostnader/intäkter

Det absolut snabbaste sättet att få en uppfattning om en bostadsrättsförenings ekonomi är att titta på räntekostnaderna. Räntekostnaden är i många föreningar den allra största utgiften, och har därmed störst påverkan på månadsavgiftens storlek. Nyckeltalet beräknas utifrån att titta på hur stor del av föreningens intäkter som går till att betala dess räntekostnader. Tumregel: Under 25 % – inga problem, över 50 % – problem.

Skuldsättningsgrad

Beräknas som Skulder/Eget kapital. Används för att beskriva företagets finansiella risk /räntekänslighet. Skuldsättningsgraden är ett mått på kapitalstyrka och används för att se relationen mellan skulder och eget kapital. Skuldsättningsgraden är starkt relaterad till soliditeten, alltså hur stor andel av ett företags tillgångar som finansierats med eget kapital. Det betyder att en hög skuldsättningsgrad innebär att företaget har låg soliditet.

Soliditet

Definieras som eget kapital delat med totalt kapital (summa eget kapital och skulder) *100. Hög soliditet anses i de flesta sammanhang vara bra. Men det egna kapitalet som används i dessa beräkningar utgörs till stor del av medlemmarnas insatser, och dessa är kopplade till det bokförda fastighetsvärdet, och detta värde är i gamla föreningar mycket lågt. Resultatet blir att soliditeten i gamla föreningar blir låg, kanske bara 10 %, medan soliditeten i nya föreningar brukar hamna runt 50 %. Ändå är de flesta gamla föreningar mycket mer “solida” och välmående än nya föreningar. Soliditets-begreppet ger nästan alltid en felaktig bild av bostadsrättsföreningen.

Skuldkvot och Räntekänslighet

Beräknas som skulder/totala omsättningen (intäkterna). Det ger ett bra mått på hur skuldtyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder Detta mått är också bostadsrättsföreningens räntekänslighet. För varje procentenhet låneräntan ökar måste nämligen föreningens intäkter öka med denna faktor. T ex: om räntekänsligheten är 12 i en viss förening, så innebär det att om räntan går upp 1 % så måste föreningens intäkter höjas med 12 %, åtminstone på sikt, för att ekonomin ska gå ihop. Stigande räntor och hög räntekänslighet är alltså ingen bra kombination. Tumregel: Under 5 = bra, över 10 = inte bra, 15 = mycket illa!

Skuldsättning per kvm

Mest korrekt och rättvisande är att räkna skuld per kvm yta (totalyta). Brukar kallas belåning eller belåningsgrad, och är ett mycket vanligt och tillförlitligt mått. Då får man ett värde som brukar ligga någonstans mellan 0 och 15 000 kr/kvm.

Energikostnader per kvm

Kostnader för el, värme och vatten divideras med antal kvm. Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka, både i byggnaden och vilka leverantörer som finns. Energipriserna har förstås stor betydelse.

Sparande till framtida underhåll

Beräknas som åretsresultat + avskrivningar +årets planerade underhåll/ antal kvm. Sparande per kvadratmeter ger en bild av föreningens förmåga att klara framtida underhållsbehov eller kostnadsökningar. På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som behöver göras, antingen genom att överskottet finns placerat på bank eller har använts till amorteringar på föreningens lån och därigenom skapat nytt låneutrymme. I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200-300 kr per kvm.

Fastighetens belåningsgrad

Beräknas som utgående skuld genom bokfört värde på fastigheten och visar hur stor del av fastighetens värde som är belånat. Bör inte överstiga 50 %.

Flerårsöversikt

	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning, Kkr	7 271	7 295	6 851	6 328	5 958
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-2 630	-2 251	-2 158	-1 191	-1 008
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	95 117	95 117	95 117	95 117	95 117
Soliditet, %	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	749	751	695	643	643
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkterna	66	66	63	65	69
Sparande per kvm	80	139	151	299	320
Energikostnad per kvm	262	234	218	255	225
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	16 275	16 675	16 756	16 807	16 874
Skuldsättning per kvm	16 008	16 402	16 482	16 532	16 598
Räntekostnader i förhållande till intäkt	45,2	45,0	45,9	20,8	20,4
Skuldsättningsgrad %	17	18	18	18	18
Skuldkvot/Räntekänslighet	14,4	14,6	15,3	17,0	18,2
Genomsnittlig skuldränta, %	3,10	3,06	2,99	1,22	1,24
Fastighetens belåningsgrad, %	14,9	15,2	15,2	15,2	15,2
Rörelsekapital i likvid form, mnkr	2,07	4,13	3,80	3,13	1,74

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	**611 795 000**	**980 850**	**-6 554 663**	**-2 250 573**	**603 970 614**
Resultatdisp enl stämma:					
Avsättning till yttre fond		196 170	-196 170		
Balanseras i ny räkning			-2 250 573	2 250 573	
Årets resultat				-2 630 140	-2 630 140
Belopp vid årets utgång	**611 795 000**	**1 177 020**	**-9 001 406**	**-2 630 140**	**601 340 474**

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-9 001 406
Årets resultat	-2 630 140
Totalt	**-11 631 546**
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	196 170
I ny räkning överföres	-11 827 716
Totalt	**-11 631 546**

Upplysning vid förlust

Årets förlust beror främst på höga avskrivningar. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 524 tkr.
Det totala kassaflödet som innefattar förändringar i kassaflödet, investeringar och amorteringar är negativt med 2 112 tkr, beroende på en högre amorteringstakt under 2025.
Styrelsen gör bedömningen att föreningen i och med detta kan klara sina framtida ekonomiska åtaganden, men att det vid behov kommer att bli aktuellt att höja avgifterna

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	7 271 244	7 269 434
Övriga intäkter		7 676	52 082
Summa rörelsens intäkter		**7 278 920**	**7 321 516**
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-2 997 646	-2 736 980
Övriga externa kostnader	3	-469 781	-410 399
Personalkostnader	4	-47 477	-47 477
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5	-3 154 247	-3 154 247
Summa fastighetskostnader		-6 669 151	-6 349 103
Rörelseresultat		**609 769**	**972 413**
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		47 761	69 069
Räntekostnader fastighetslån		-3 287 670	-3 292 055
Resultat efter finansiella poster		**-2 630 140**	**-2 250 573**
ÅRETS RESULTAT		**-2 630 140**	**-2 250 573**

BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	6	703 871 500	706 958 750
Inventarier, verktyg och installationer	7	74 024	141 021
		703 945 524	**707 099 771**
Summa anläggningstillgångar		**703 945 524**	**707 099 771**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		18 861	18 350
Övriga fordringar		42 011	39 229
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	195 448	196 792
		256 320	**254 371**
Kassa och bank		3 114 833	5 227 299
Summa omsättningstillgångar		**3 371 153**	**5 481 670**
SUMMA TILLGÅNGAR		**707 316 677**	**712 581 441**

BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		611 795 000	611 795 000
Yttre reparationsfond		1 177 020	980 850
		612 972 020	**612 775 850**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-9 001 406	-6 554 663
Årets resultat		-2 630 140	-2 250 573
		-11 631 546	**-8 805 236**
Summa eget kapital		**601 340 474**	**603 970 614**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9 11	104 678 834	36 713 635
Depositioner		0	0
		104 678 834	**36 713 635**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9 11	1	70 541 000
Leverantörsskulder		242 876	334 972
Skatteskulder		180 430	82 660
Övriga kortfristiga skulder		11 950	12 470
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	862 112	926 090
		1 297 369	**71 897 192**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**707 316 677**	**712 581 441**

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	609 769	972 413
Årerföring gjorda avskrivningar	3 154 247	3 154 247
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	**3 764 016**	**4 126 660**
Erhållen ränta	47 761	69 069
Erlagd ränta	-3 287 670	-3 292 055
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**524 107**	**903 674**
Förändring av rörelseresultat		
Kortfristiga fordringar - förändring	-1 949	-15 825
Leverantörsskulder- förändring	-92 096	60 557
Kortfristiga skulder - förändring	33 272	23 371
Kassaflöde från rörelseresultat	**-60 773**	**68 103**
Investeringsverksamheten		
Investering i anläggningstillgång	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-2 575 800	-518 165
Återbetalda depositioner	0	-66 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-2 575 800**	**-584 915**
Årets kassaflöde	**-2 112 466**	**386 862**
Likvida medel vid årets början	**5 227 299**	**4 840 437**
Likvida medel vid årets slut	**3 114 833**	**5 227 299**

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 (K2), om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad	100 år
Inventarier	5 år

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Fastigheten fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2025 och dessa kommer att gälla fram till år 2028. För hyreshus höjs det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften till 1 724 kr för varje bostadslägenhet. Föreningen betalar idag ingen fastighetsavgift då fastigheten är nyuppförd. Föreningen betalar 1 % i fastighetsskatt på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Ianspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har ingen anställd personal. Styrelsearvoden redovisas under not personalkostnader.

Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter	**2025-01-01 2025-12-31**	**2024-01-01 2024-12-31**
Årsavgifter bostadsrätt	4 816 103	4 831 279
Hyresintäkter lokaler	400 652	391 172
Hyresintäkter garage	1 164 304	1 129 155
Utfakturerad hushållsel / Elbilsladdare	210 539	283 515
Avgifter internet	415 717	302 580
Pantsättning och överlåtelseavgifter	33 536	31 394
Avgift andrahandsuthyrning	106 144	147 645
Laddstationer	124 249	152 694
Summa	**7 271 244**	**7 269 434**
Övriga intäkter		
Elstöd	0	25 000
Övriga intäkter	7 676	27 082
Summa	**7 676**	**52 082**

Not 2 Driftkostnader	**2025-01-01 2025-12-31**	**2024-01-01 2024-12-31**
Fastighetsskötsel		
Fastighetsskötsel entreprenad	-94 295	-92 150
Städning	-156 706	-151 592
Material och förbrukningsinventarier	-15 894	-15 325
Bevakning o Besiktningskostnader	-54 404	-146 540
Övriga externa kostnader	-29 583	-36 254
Summa	**-352 376**	**-441 861**
Reparationer		
Reparationer och underhåll	0	-1 514
Reparation gemensamma lokaler	-5 694	-6 374
Reparation installationer	-152 036	-99 767
Reparation utvändigt	-8 311	0
Summa	**-166 041**	**-107 655**
Underhåll		
Underhåll installationer	0	-5 032
Summa	**0**	**-5 032**

Taxebundna kostnader		
El	-777 516	-683 378
Värme	-663 975	-612 116
Vatten o avlopp	-271 307	-233 078
Sophämtning	-222 575	-238 531
Kabel tv, bredband, internet, telefon	-302 545	-303 627
Summa	**-2 260 103**	**-2 070 730**
Fastighetsförsäkring, Fastighetskatt/-avgift		
Fastighetsförsäkring	-79 289	-70 372
Fastighetsskatt lokal	-139 100	-41 330
Summa	**-219 126**	**-111 702**
Summa driftkostnader	**-2 997 646**	**-2 736 980**

Not 3 Övriga externa kostnader	**2025-01-01 2025-12-31**	**2024-01-01 2024-12-31**
Förvaltningsarvode	-214 921	-211 745
Kostnader utöver fast förvaltningsarvode	-51 501	-37 320
Revisionskostnader	-49 370	-49 152
Konsultkostnader	0	-55 304
Advokatkostnader	-92 112	0
Medlemsavgifter brf organisation	-8 270	-8 270
Styrelse och medlemskostnader	-5 007	-3 360
Data och kommunikationskostnader	-26 277	-27 625
Övriga administrationskostnader	-22 323	-17 623
Summa	**-469 781**	**-410 399**

Not 4 Personalkostnader	**2025-01-01 2025-12-31**	**2024-01-01 2024-12-31**
Styrelsearvoden	-40 000	-40 000
Sociala avgifter	-7 477	-7 477
Summa	**-47 477**	**-47 477**

Not 5 Avskrivningar enligt plan	**2025-01-01 2025-12-31**	**2024-01-01 2024-12-31**
Avskrivningar på byggnader	-3 087 250	-3 087 250
Avskrivningar på maskiner och andra tekniska anläggningar	-66 997	-66 997
Summa	**-3 154 247**	**-3 154 247**

Not 6 Byggnader, mark och markanläggning

Byggnader	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	308 725 000	308 725 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**308 725 000**	**308 725 000**
Ingående avskrivningar enligt plan	-15 436 250	-12 349 000
Årets avskrivningar enligt plan	-3 087 250	-3 087 250
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-18 523 500**	**-15 436 250**
Utgående redovisat värde	**290 201 500**	**293 288 750**
Mark	**413 670 000**	**413 670 000**
Utgående bokfört värde	**703 871 500**	**706 958 750**
Taxeringsvärden		
Byggnader	271 400 000	243 649 000
Mark	229 510 000	243 484 000
Summa	**500 910 000**	**487 133 000**

Not 7 Maskiner o inventarier

	2025-12-31	**2024-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	334 981	334 981
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	334 981	334 981
Ingående avskrivningar enligt plan	-193 960	-126 963
Årets avskrivningar enligt plan	-66 997	-66 997
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-260 957	-193 960
Utgående redovisat värde	**74 024**	**141 021**

Not 8 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2025-12-31	**2024-12-31**
Upplupna ränteintäkter	0	0
Upplupna elintäkter	113 315	104 544
Förutbetald försäkring	24 928	23 741
Övriga förutbetalda driftskostnader	57 205	68 507
Summa	**195 448**	**196 792**

Not 9 11 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2025-12-31	2024-12-31
SBAB	3,59%	2028-11-22	33 609 200	33 941 000
SBAB	2,81%	2027-11-09	36 713 635	36 713 635
SBAB	3,26%	2029-11-22	34 356 000	36 600 000
Summa lån			**104 678 835**	**107 254 635**
Beräknade amorteringar nästa år			331 800	331 800
Lån som omsättes nästa år			0	70 209 200
Summa kortfristig del av lån			**1**	**70 541 000**
Summa långfristig del av lån			**104 678 834**	**36 713 635**

Enligt föreningens redovisningsprinciper 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. Lån med slutbetalningsdag under 2026 omsätts vid förfall.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	591 727	632 683
Upplupen ränta	235 385	247 698
Upplupna driftkostnader	0	15 709
Revisionskostnader	35 000	30 000
Summa	**862 112**	**926 090**

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	110 600 000	110 600 000
Summa	**110 600 000**	**110 600 000**

Stockholm

Årsredovisningen har upprättats den dag som framgår av de elektroniska underskrifterna

Bo Ekenstierna
Styrelseordförande

Gunnar Calais

Lennart Christensson

Marianne Norelius

Adam Treschow

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

Magnus Wennlöf
Auktoriserad revisor