



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Astrea 14

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. 6
Flerårsöversikt .....	s. 7
Upplysning vid förlust .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 8
Resultatdisposition .....	s. 8
<b>Resultaträkning .....</b>	<b>s. 9</b>
<b>Balansräkning .....</b>	<b>s. 10</b>
<b>Kassaflödesanalys .....</b>	<b>s. 12</b>
<b>Noter .....</b>	<b>s. 13</b>
<b>Underskrifter .....</b>	<b>s. 21</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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-06-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-11-13 och nuvarande stadgar registrerades 2025-11-11 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Astraea 14	2002	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos följande försäkringsbolag:

Bostadsrätterna Fastighetsförsäkring, försäkringsleverantör är Folksam

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1979 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1979.

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 31 bostadsrätter om totalt 3 032 kvm och 2 lokaler om 377 kvm samt garage om 220 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 629 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Magnus Landare	Ordförande
Rolf Lundström	Kassör
Bo Lindström	Styrelseledamot
Claes Wahlin	Styrelseledamot
Elisabet Nylander Johansson	Styrelseledamot
Jörgen Gustafsson	Suppleant
Rose-Marie Tranquilli	Suppleant

### Valberedning

Donna Hanafi

Mattias Mansén, sammankallande

### **Firmateckning**

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### **Revisorer**

Brf Revisorerna Extern revisor Daniel Modig

### **Sammanträden och styrelsemöten**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-08. Fastställande av stadgeändring avseende pantsättningsavgift mm.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

### **Teknisk status**

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2045.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

### Utförda historiska underhåll

- 2006** ● Renovering av entreér och trapphus  
Ommålning av tak
- 2012** ● Total renovering av innergården
- 2013** ● Stamspolning
- 2014** ● Byte av värmeväxlare (UC)
- 2015-2016** ● Hissbyte B- och C-porten
- 2016** ● Skyddsrumsuppgradering  
Ny ventilation Förskolan  
Installation bredband (fiber)
- 2018** ● Isolering av kattvindarna  
Stamspolning
- 2019** ● Nytt ventilationssystem i hela fastigheten (FTX)  
Fönsterbyte våning 6  
Byte tvättmaskiner och torktumlare
- 2020** ● Modernisering av soprum  
Fasadrenovering, nedre delen
- 2022** ● Fasadrenovering, övre delen  
Modernisering av låssystem/skalskydd  
Målning/renovering samtliga fönster
- 2023** ● Stamspolning
- 2024** ● Gårdsförbättring  
Ommålning av tak
- 2025** ● Omfogning fönster  
Hissbyte uppgång A

### Avtal med leverantörer

Bredband	Ownit
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Jour, dygnet runt service	DRS Service
Service av hissar	Motum
Snöröjning av tak på avropsbasis	Takjour
Städning trapphus och entreér	Amar Service AB
Underhåll och service av ventilationsanläggning	GK Ventilation

### **Övrig verksamhetsinformation**

Brf Astrea 14 har en mycket stark ekonomi och våra prognoser visar att vi har goda förutsättningar att fortsätta stärka den. Styrelsen arbetar aktivt med att främja våra medlemmars ekonomiska intressen genom att förhandla om avtal, förhandla ner räntor på våra lån, hitta driftkostnadsbesparingar och att löpande underhålla fastigheten i syfte att förlänga livslängden på våra stora komponenter. Detta kontinuerliga arbete har gjort att vi kunnat behålla våra förhållandevis låga avgifter de senaste åren. Med en låg skuldsättning, f n ca 4,5 Mkr och optimerad drift ser vi för närvarande inte heller någon risk för avgiftshöjning under de kommande åren.

Ekonomi i en bostadsrättsförening kan ibland vara svår att förstå beroende på olika regler för avskrivningar och avsättningar. Förutom de klassiska ekonomiredovisningarna, resultat-och balansräkning, innehåller därför också ett antal för bostadsrättsföreningar viktiga nyckel- och jämförelsetal vilka bättre beskriver en förenings ekonomi än själva bokslutet.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Som framgår av resultaträkningen längre fram i årsredovisningen är resultatet för 2025 negativt, -48 tkr. Om man dock räknar bort avskrivningarna, som inte är utgifter, blir i stället det bokföringsmässiga driftresultatet +786 tkr. Vi har bekostat en ny hiss i A porten för 745 tkr ur egen kassa, men ändå har våra likvida medel ökat med 340 tkr under året.

Fr om 2026 blir det lagstadgat för bostadsrättsföreningar att använda redovisnings regelverket K3. För oss har dock övergången skett redan 2025. K3 gör bostadsrättsföreningars bokföring tydligare och mer rättvis över tid. Med K3 kan föreningen undvika att stora underhållsprojekt, som till exempel hissbyten påverkar resultatet direkt i årsredovisningen. Istället räknas åtgärden som en tillgång som kan skrivas av, vilket balanserar föreningens ekonomi över tid.

Föreningen har en väldigt låg skuldsättning, totalt ca 4,5 Mkr, och vi har fortsatt amortera något på vårt lån även om det blev blygsammare belopp i år, eftersom vi prioriterade att betala hissbytet från egen kassa. Eftersom vi räknar med att till övervägande del kunna finansiera våra kommande underhåll med egna medel (pengar som vi har på vårt konto samt vårt sparande) bedömer vi att skuldsättningen kommer kunna fortsätta att vara låg en lång tid framöver.

Långsiktigt har vi dessutom våra dolda tillgångar i form av tre hyresrätter som någon gång kommer att realiseras och därigenom bidra till en fortsatt låg skuldsättning under flera decennier framöver. Med ett lågt räknat marknadsvärde om 100 000 kr/kvm är dessa lägenheter värda 26 miljoner kronor.

### Förändringar i avtal

Upphandling av nytt städbolag (från Optimal till Amar Service AB) genomfördes i slutet på året och gäller fr o m 2026. Vi har också bytt revisor fr o m verksamhetsåret 2025.

### Övriga uppgifter

När det gäller framtida underhåll måste man beakta att vårt hus är byggt 1979 och därmed kan vi räkna med lite större investeringar de kommande 20–30-årsperioden. Vi arbetar dock ständigt med underhåll som förlänger livslängden på våra komponenter. Vi ser också till att löpande besiktiga stora komponenter för att säkerställa livslängden och om möjligt underhålla för att förlänga den.

Förutom allmänt underhåll är planen att under 2026 fortsätta uppfräschningen våra trapphus samt anpassa grovsopsrum till nya regler avseende hushållsnära återvinning, vilka träder i kraft 2027.

Avseende husets stammar, lät vi göra en fullskalig besiktning 2021 och stammarna befanns då vara i bra skick.

I samband med stamspolningen som genomfördes 2023 filmades även samlingsledningen. Den samlade bedömningen är att det troligtvis är minst 15 år bort innan vi behöver göra några åtgärder på våra stammar. Vi ska fortsätta att underhålla våra stammar samt genomföra kontinuerliga stamspolningar.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 54 st, det har inte skett några överlåtelse under året.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 451 176	2 393 862	2 394 378	2 182 371
Resultat efter fin. poster	-47 577	-336 356	-87 348	-1 431 663
Soliditet (%)	90	90	89	89
Yttre fond	683 485	649 255	585 784	1 816 171
Taxeringsvärde	163 000 000	171 200 000	171 200 000	171 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	147	147	147	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	16,1	16,5	16,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 629	1 647	2 009	2 030
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 246	1 259	1 536	1 553
Sparande / kvm totalyta, kr	242	197	267	253
Elkostnad / kvm totalyta, kr	41	42	42	52
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	54	60	47	46
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	36	37	23	19
Energikostnad / kvm totalyta, kr	131	139	113	117
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,84	4,75	4,30	1,32
Räntekänslighet (%)	11,09	11,21	13,68	-

**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

Det bokföringsmässiga resultatet för 2025 är negativt, -48 tkr. Vi har dock bekostat en ny hiss i A- porten för 745 tkr ur egen kassa, en för oss stor engångskostnad, och ändå har våra likvida medel ökat med 340 tkr under året. Vi bedömer utifrån detta att ekonomin i vår förening är, och kommer fortsatt vara, stabil.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	44 820 711	-	-	44 820 711
Upplåtelseavgifter	5 729 975	-	-	5 729 975
Fond, yttre underhåll	649 256	-454 770	489 000	683 486
Balanserat resultat	959 448	118 412	-489 000	588 860
Årets resultat	-336 358	336 358	-47 581	-47 581
<b>Eget kapital</b>	<b>51 823 032</b>	<b>0</b>	<b>-47 581</b>	<b>51 775 450</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 077 860
Årets resultat	-47 581
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-489 000
<b>Totalt</b>	<b>541 279</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	91 113
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>632 392</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	2 451 175	2 393 862
Övriga rörelseintäkter	3	75 672	76 703
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 526 847</b>	<b>2 470 565</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 310 739	-1 725 542
Övriga externa kostnader	9	-115 613	-153 811
Personalkostnader	10	-190 500	-92 375
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-833 175	-614 200
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 450 027</b>	<b>-2 585 928</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>76 821</b>	<b>-115 363</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 896	19 801
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-129 298	-240 795
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-124 402</b>	<b>-220 994</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-47 581</b>	<b>-336 358</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-47 581</b>	<b>-336 358</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	12	967 988	1 028 492
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>967 988</b>	<b>1 028 492</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	13, 21	53 428 473	53 294 016
Markanläggningar	14	1 624 000	1 682 824
Maskiner och inventarier	15	25 600	33 904
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>55 078 073</b>	<b>55 010 744</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>56 048 861</b>	<b>56 042 036</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		1 327	314 141
Övriga fordringar	17	1 255 211	917 507
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	82 083	112 652
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 338 621</b>	<b>1 344 300</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		72 000	72 000
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>72 000</b>	<b>72 000</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 410 621</b>	<b>1 416 300</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>57 459 482</b>	<b>57 458 336</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		50 550 686	50 550 686
Fond för yttre underhåll		683 486	649 256
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>51 234 172</b>	<b>51 199 942</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		588 860	959 448
Årets resultat		-47 581	-336 358
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>541 279</b>	<b>623 090</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>51 775 450</b>	<b>51 823 032</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	4 521 660	4 570 020
Leverantörsskulder		54 057	60 287
Skatteskulder		366 036	353 446
Övriga kortfristiga skulder		90 000	90 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	652 279	561 551
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 684 032</b>	<b>5 635 304</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>57 459 482</b>	<b>57 458 336</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>76 821</b>	<b>-115 363</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	833 175	614 200
	<b>909 996</b>	<b>498 837</b>
Erhållen ränta	4 896	19 801
Erlagd ränta	-143 104	-254 914
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>771 788</b>	<b>263 723</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	342 070	-394 189
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	110 894	-11 924
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 224 751</b>	<b>-142 390</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-840 000	-41 516
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-840 000</b>	<b>-41 516</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-48 360	-1 005 860
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-48 360</b>	<b>-1 005 860</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>336 391</b>	<b>-1 189 766</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>712 105</b>	<b>1 901 871</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 048 496</b>	<b>712 105</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Astrea 14 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.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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, 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:

Licenser	5,00 %
Stomme och grund	1,04 %
Yttertak	1,31 %
Fasader	1,43 %
Balkonger	5,50 %
Fönster	1,35 - 1,67 %
Stamledningar VA	4,28 %
Stamledningar Värme	2,27 %
Styr & övervakning	5,14 %
Ventilation	3,08 %
El	3,85 %
Hissar	2,57 - 2,86 %
Markanläggningar	2,50 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

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 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. 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	407 616	407 616
Hysesintäkter bostäder	349 008	340 528
Hysesintäkter lokaler	1 370 041	1 329 332
Hysesintäkter garage	173 712	170 268
Hysesintäkter förråd	34 200	34 200
Deb. fastighetsskatt	113 748	106 752
Dröjsmålsränta	1 038	218
Pantsättningsavgift	0	2 244
Överlåtelseavgift	0	1 433
Administrativ avgift	1 813	1 274
Öres- och kronutjämning	-1	-3
<b>Summa</b>	<b>2 451 175</b>	<b>2 393 862</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Fakturerade kostnader	53 335	11 000
Extra statligt stöd	9 843	0
Vinst avyttr anläggningstillgångar	0	18 000
Övriga erhållna bidrag	3 774	1 258
Försäkringsersättning	0	37 925
Återbäring försäkringsbolag	8 720	8 520
<b>Summa</b>	<b>75 672</b>	<b>76 703</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	16 465
Städning enligt avtal	73 933	68 914
Städning utöver avtal	0	8 680
Hissbesiktning	6 661	6 449
Brandskydd	539	0
Gårdkostnader	11 492	15 910
Gemensamma utrymmen	9 227	0
Sophantering	0	4 987
Snöröjning/sandning	6 248	1 251
Serviceavtal	41 946	33 422
Serviceavtal, hissar	13 145	0
Mattvätt/Hyrmattor	13 191	12 971
Förbrukningsmaterial	4 073	4 596
<b>Summa</b>	<b>180 456</b>	<b>173 645</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	901	810
Trapphus/port/entr	6 331	0
Källarutrymmen	12 500	500
Sophantering/återvinning	3 428	0
Dörrar och lås/porttele	12 285	11 198
VVS	12 505	98 382
Värmeanläggning/undercentral	5 332	0
Ventilation	14 292	5 885
Hissar	37 610	14 054
Fönster	0	17 450
Vattenskada	38 126	76 627
<b>Summa</b>	<b>143 310</b>	<b>224 906</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Förskola	16 759	0
Sophantering/återvinning	34 979	0
Dörrar och lås	39 375	0
Ventilation	0	17 934
Elinstallationer	0	37 828
Tak	0	238 750
Mark/gård/utemiljö	0	160 258
<b>Summa</b>	<b>91 113</b>	<b>454 770</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	149 358	152 971
Uppvärmning	195 691	217 608
Vatten	130 847	135 039
Sophämtning/renhållning	63 148	65 287
Grovsopor	42 789	40 193
<b>Summa</b>	<b>581 833</b>	<b>611 098</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	70 514	45 488
Kabel-TV	6 533	0
Bredband	48 364	38 215
Fastighetsskatt	188 616	177 420
<b>Summa</b>	<b>314 027</b>	<b>261 123</b>

Försäkringskostnaden är högre under året jämfört med föregående år eftersom föreningen under 2024 införde periodisering av försäkringspremien, dvs. kostnadsför den över den period som försäkringen avser. Föregående års kostnad omfattar därför inte 12 månader. Tidigare kostnadsfördes försäkringspremien i sin helhet det år fakturan mottogs.

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	0	369
Tele- och datakommunikation	1 154	994
Inkassokostnader	1 503	1 388
Revisionsarvoden extern revisor	15 125	45 500
Styrelseomkostnader	6 900	11 298
Fritids och trivselkostnader	2 808	0
Föreningskostnader	20 257	28 582
Förvaltningsarvode enl avtal	50 548	54 513
Överlåtelsekostnad	0	2 006
Pantsättningskostnad	0	2 580
Korttidsinventarier	1 215	2 990
Administration	3 964	3 592
Konsultkostnader	6 244	0
Bostadsrätterna Sverige	5 370	0
Föreningsavgifter	525	0
<b>Summa</b>	<b>115 613</b>	<b>153 811</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	125 900	52 500
Övriga arvoden	45 800	26 250
Arbetsgivaravgifter	18 800	13 625
<b>Summa</b>	<b>190 500</b>	<b>92 375</b>

Styrelsearvodet ser högre ut i år eftersom kostnaden nu periodiseras, dvs. bokförs för den period den avser. Årets kostnad omfattar därför både arvode som betalats ut för 2024/2025 och en upplupen del för tiden från stämman till årsskiftet, som betalas ut under 2026.

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	129 295	240 775
Dröjsmålsränta	3	20
<b>Summa</b>	<b>129 298</b>	<b>240 795</b>

## NOT 12, IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående (Licens Driftnetto Stockholm Exergi)	1 210 000	1 210 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>1 210 000</b>	<b>1 210 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-181 508	-121 004
Årets avskrivning	-60 504	-60 504
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-242 012</b>	<b>-181 508</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>967 988</b>	<b>1 028 492</b>

<b>NOT 13, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	63 013 023	63 013 023
Årets inköp	840 000	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>63 853 023</b>	<b>63 013 023</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-9 719 007	-9 231 747
Årets avskrivning	-705 543	-487 260
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-10 424 550</b>	<b>-9 719 007</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>53 428 473</b>	<b>53 294 016</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>20 709 473</i>	<i>20 709 473</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	56 200 000	53 000 000
Taxeringsvärde mark	106 800 000	118 200 000
<b>Summa</b>	<b>163 000 000</b>	<b>171 200 000</b>

<b>NOT 14, MARKANLÄGGNINGAR</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	2 353 121	2 353 121
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>2 353 121</b>	<b>2 353 121</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-670 297	-611 473
Årets avskrivning	-58 824	-58 824
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-729 121</b>	<b>-670 297</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>1 624 000</b>	<b>1 682 824</b>

<b>NOT 15, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	84 712	96 571
Årets inköp	0	41 516
Årets utrangering	0	-53 375
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>84 712</b>	<b>84 712</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-50 808	-96 571
Årets avskrivning	-8 304	-7 612
Årets utrangering	0	53 375
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-59 112</b>	<b>-50 808</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>25 600</b>	<b>33 904</b>

<b>NOT 16, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
<b>Summa</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

<b>NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	278 715	277 402
Transaktionskonto	536 595	158 180
Borgo räntekonto	439 901	481 925
<b>Summa</b>	<b>1 255 211</b>	<b>917 507</b>

<b>NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	28 464	21 227
Förutbet försäkr premier	23 878	22 746
Förutbet kabel-TV	6 538	6 533
Förutbet bredband	12 203	12 091
Upplupna intäkter	11 000	50 055
<b>Summa</b>	<b>82 083</b>	<b>112 652</b>

## NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-04-08	2,42 %	4 521 660	4 570 020
<b>Summa</b>			<b>4 521 660</b>	<b>4 570 020</b>
Varav kortfristig del			4 521 660	4 570 020

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 279 860 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 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	3 524	345
Uppl kostnad Städning entrepr	4 062	0
Uppl kostn el	13 141	14 250
Uppl kostnad Värme	24 566	24 278
Uppl kostnad Extern revisor	15 000	23 000
Uppl kostn räntor	26 129	39 935
Uppl kostn vatten	37 527	27 743
Uppl kostnad Sophämtning	15 869	17 195
Uppl kostnad arvoden	85 750	0
Uppl lagstadgade soc avg	8 755	0
Förutbet hyror/avgifter	417 956	414 805
<b>Summa</b>	<b>652 279</b>	<b>561 551</b>

## NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	16 665 500	16 665 500

## NOT 22, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-03-11.

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

Stockholm

---

Magnus Landare  
Ordförande

---

Rolf Lundström  
Kassör

---

Bo Lindström  
Styrelseledamot

---

Claes Wahlén  
Styrelseledamot

---

Elisabet Nylander Johansson  
Styrelseledamot

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

---

Daniel Modig  
Brf Revisorerna  
Extern revisor