

# Årsredovisning 2025

Central-Bostadsrättsföreningen i Stockholm

702000-3286



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Central-Bostadsrättsföreningen i Stockholm

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. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</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 2010-10-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-10-07 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-18 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Pelarbacken Större 8	1880	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1954.

Föreningen har 61 bostadsrätter om totalt 3 274 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 269 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Ernst Nathorst-Böös	Ordförande
Erik Jahn	Kassör
Carolina Jemsby	Styrelseledamot
Joon Pontén	Styrelseledamot
Sofie Birgitta Graner	Styrelseledamot
Lena Lagercrantz	Suppleant
Rickard Becklén	Suppleant

### Valberedning

Åsa Bergman och Ola Larsson

### Firmateckning

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

## Revisorer

Niclas Wärenfeldt      Revisor      Borevision AB  
Christopher Thordson   Internrevisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-05.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-01. Extra föreningsstämma hölls 2025-09-01. Beslut fattades om att teckna avtal om solcellsanläggning..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

- 2010-2012** ● Renovering av mur mot grannfastighet
- 2012-2013** ● Renovering av terrass
- 2014** ● Brandskyddsundersökning
- 2018-2019** ● Installation av hissar  
Installation av säkerhetsdörrar till lägenheter  
Installation av stadsnät  
Omläggning av tak
- 2021-2022** ● Trapphusrenovering, ytskikt, belysning. beslag
- 2022** ● Renovering av portik, isolering, ytskikt, belysning  
Renovering av cykel- och barnvagnsförråd  
Renovering av tvättstuga ytskikt
- 2023** ● Ny mangel  
Tätning av källarluckor  
Renovering av entréportar  
Nytt passagessystem
- 2023-2025** ● Renovering och utbyte av fönster
- 2024** ● Byte av termostater  
Installation av avgasare och magnetfilter i undercentral
- 2025** ● Injustering av värme  
Påbörjat fasadunderhåll  
Installation av styrenhet och givare värmesystem

## Planerade underhåll

- 2026** ● Byte av takfötter och renovering av fasader  
Stamspolning  
OVK  
Installation av solceller

## Avtal med leverantörer

Bredband	Stockholms stadsnät AB
Ekonomisk förvaltning:	Nabo AB
Entrémattor	Elis Textilservice AB
Hisservice	Stockholm Hisservice AB
Teknisk förvaltning	Nabo AB
Trapphusstädning	Marie Puts & Städ Fastighet AB
TV	Tele2

## Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har under året avslutat fönsterbytet, som är en del av det totala energieffektiviseringsprojektet i fastigheten.

Upphandling och stämmobeslut har tagits om installation av solceller, även det en del av energieffektiviseringsprojektet. Då en del av takfoten mot terrassen släppte under sommaren så har ett projekt inletts med att byta takfötter och renovera fasader, tidigare än förutsatt i underhållsplanen. Detta beräknas vara avslutat sommaren 2026. Underhållsplanen har omarbetats i grunden och arbete med en uppdaterad långsiktig ekonomisk plan baserad på den informationen har påbörjats.

Föreningen har fortfarande en pågående diskussion med Kronohammaren AB avseende ersättning för teknisk förvaltning 2022.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen har fortsatt med renoveringar av fastigheten för att uppnå energieffektivisering och under året blev fönstren klara.

Föreningen har under året tagit upp lån på 6 500 000 kr enligt plan för att färdigställa fönsterprojektet. Ett nytt lån på 1 200 000 kr togs i december för att påbörja takfot och fasadrenoveringen. Föreningen har bundit lån på 6 000 000 kr på 5 år och 5 000 000 kr på 3 år.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-07-01 med 17%.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 78 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 77 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 387 212	2 201 660	2 194 178	1 997 185
Resultat efter fin. poster	-1 068 435	-776 943	-245 927	-523 824
Soliditet (%)	60	69	71	61
Yttre fond	2 385 431	1 968 431	1 734 361	2 117 421
Taxeringsvärde	144 000 000	147 000 000	147 000 000	147 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	708	667	664	580
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,9	95,4	98,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 803	2 447	2 753	2 753
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 803	2 447	2 753	2 753
Sparande / kvm totalyta, kr	-40	32	181	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	30	23	25	25
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	206	211	213	137
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	41	36	34	19
Energikostnad / kvm totalyta, kr	277	270	272	182
Räntekänslighet (%)	6,79	3,67	4,14	-

**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

Vi har fått högre kostnader då vi var tvungna att börja renovera takfot och fasaden i förtid. Avskrivningarna har ökat då fönsterprojektet blev klart. Vi har höjt avgiften samt uppdaterat den ekonomiska planen för att få ekonomin i balans.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	315 630	-	-	315 630
Upplåtelseavgifter	31 957 192	-	-	31 957 192
Fond, yttre underhåll	1 968 431	-	417 000	2 385 431
Uppskrivningsfond	7 838 000	-	-	7 838 000
Balanserat resultat	-9 805 198	-776 943	-417 000	-10 999 141
Årets resultat	-776 943	776 943	-1 068 435	-1 068 435
<b>Eget kapital</b>	<b>31 497 112</b>	<b>0</b>	<b>-1 068 435</b>	<b>30 428 677</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-10 999 141
Årets resultat	-1 068 435
<b>Totalt</b>	<b>-12 067 576</b>
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	432 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-35 000
Balanseras i ny räkning	-12 464 576
	<b>-12 067 576</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	2 387 212	2 201 660
Övriga rörelseintäkter	3	5	82 934
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 387 217</b>	<b>2 284 594</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 866 182	-1 916 706
Övriga externa kostnader	9	-193 530	-184 615
Personalkostnader	10	-142 724	-147 755
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-902 172	-856 447
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 104 608</b>	<b>-3 105 523</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-717 391</b>	<b>-820 930</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		28 707	193 185
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-379 751	-149 199
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-351 044</b>	<b>43 987</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 068 435</b>	<b>-776 943</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 068 435</b>	<b>-776 943</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 21	48 208 714	36 307 432
Markanläggningar	13	225 175	253 783
Maskiner och inventarier	14	0	3 388
Pågående projekt	15	1 230 440	4 099 151
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>49 664 329</b>	<b>40 663 754</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>49 667 129</b>	<b>40 666 554</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		13 317	34 877
Övriga fordringar	17	254 368	143 671
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	138 590	127 112
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>406 275</b>	<b>305 660</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		451 892	4 546 083
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>451 892</b>	<b>4 546 083</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>858 167</b>	<b>4 851 743</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>50 525 296</b>	<b>45 518 297</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		32 272 823	32 272 823
Uppskrivningsfond		7 838 000	7 838 000
Fond för yttre underhåll		2 385 431	1 968 431
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>42 496 254</b>	<b>42 079 254</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-10 999 141	-9 805 198
Årets resultat		-1 068 435	-776 943
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-12 067 576</b>	<b>-10 582 141</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>30 428 677</b>	<b>31 497 112</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	11 000 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	4 700 000	8 000 000
Leverantörsskulder		398 852	2 058 711
Övriga kortfristiga skulder		3 464 071	3 458 104
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	533 695	504 370
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 096 618</b>	<b>14 021 185</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>50 525 296</b>	<b>45 518 297</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-717 391</b>	<b>-820 930</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	902 172	856 447
	<b>184 781</b>	<b>35 518</b>
Erhållen ränta	21 125	182 112
Erlagd ränta	-379 309	-110 444
Erhållen utdelning	7 582	7 408
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-165 821</b>	<b>114 594</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	23 361	-67 935
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 625 008	2 081 277
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 767 468</b>	<b>2 127 936</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-9 902 747	-4 076 702
Avyttring av finansiella tillgångar	0	20 055
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-9 902 747</b>	<b>-4 056 647</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	7 700 000	5 000 000
Amortering av lån	0	-6 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>7 700 000</b>	<b>-1 000 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-3 970 215</b>	<b>-2 928 711</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 653 661</b>	<b>7 582 373</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>683 446</b>	<b>4 653 661</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Central-Bostadsrättsföreningen i Stockholm 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.

#### 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:

Stomme och grund	2,00 - 4,00 %
Balkonger	5,00 %
Stamledningar VA	2,50 %
Stamledningar Värme	2,00 - 5,00 %
El	2,50 %
Restpost	2,50 - 6,67 %
Dörrar & portar	3,33 - 10,00 %
Fönster	2,50 %
Markanläggningar	4,00 %

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.

#### 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	2 327 316	2 144 976
Kabel-TV/Bredband	34 884	35 169
Övriga intäkter	25 012	21 515
<b>Summa</b>	<b>2 387 212</b>	<b>2 201 660</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	5	7
Övriga intäkter	0	10 856
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	72 071
<b>Summa</b>	<b>5</b>	<b>82 934</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	75 460	74 654
Städning	58 126	59 371
Övrigt	3 000	28 947
Besiktning och service	127 727	37 864
Trädgårdsarbete	2 954	57 305
Snöskottning	1 875	0
<b>Summa</b>	<b>269 142</b>	<b>258 141</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	55 050
Bostäder	828	0
Tvättstuga	24 446	14 940
Trapphus/port/entr	45 000	4 125
Källarutrymmen	8 790	0
Dörrar och lås/porttele	17 547	20 987
VA	994	11 875
Värme	4 475	9 436
Ventilation	7 894	0
El	9 964	14 326
Hissar	84 344	15 476
Tak	25 234	1 275
Försäkringsärende/vattenskada	8 141	4 934
<b>Summa</b>	<b>237 657</b>	<b>152 424</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	35 000	24 000
<b>Summa</b>	<b>35 000</b>	<b>24 000</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	96 677	83 286
Uppvärmning	671 970	857 300
Vatten	135 272	135 110
Sophämtning	87 291	109 698
<b>Summa</b>	<b>991 210</b>	<b>1 185 394</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	108 580	102 181
Kabel-TV	51 436	50 879
Bredband	51 264	50 940
Arvode teknisk förvaltning	16 730	10 509
Fastighetsskatt	105 164	82 238
<b>Summa</b>	<b>333 174</b>	<b>296 747</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1 992	17 009
Övriga förvaltningskostnader	64 449	65 729
Juridiska kostnader	26 463	0
Revisionsarvoden	31 875	28 750
Ekonomisk förvaltning	68 752	73 127
<b>Summa</b>	<b>193 530</b>	<b>184 615</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	108 549	112 451
Sociala avgifter	34 175	35 304
<b>Summa</b>	<b>142 724</b>	<b>147 755</b>

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	379 751	147 827
Övriga räntekostnader	0	1 372
<b>Summa</b>	<b>379 751</b>	<b>149 199</b>

**NOT 12, BYGGNAD OCH MARK**

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	44 622 967	44 524 666
Årets inköp	12 771 458	98 301
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>57 394 425</b>	<b>44 622 967</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-8 315 535	-7 497 848
Årets avskrivning	-870 176	-817 687
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-9 185 711</b>	<b>-8 315 535</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>48 208 714</b>	<b>36 307 432</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 838 000</i>	<i>7 838 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	51 000 000	45 000 000
Taxeringsvärde mark	93 000 000	102 000 000
<b>Summa</b>	<b>144 000 000</b>	<b>147 000 000</b>

**NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR**

	2025	2024
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	715 161	715 161
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>715 161</b>	<b>715 161</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-461 378	-432 770
Årets avskrivning	-28 608	-28 608
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-489 986</b>	<b>-461 378</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>225 175</b>	<b>253 783</b>

**NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER**

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	121 916	121 916
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>121 916</b>	<b>121 916</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-118 528	-108 376
Årets avskrivning	-3 388	-10 152
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-121 916</b>	<b>-118 528</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>3 388</b>

**NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	4 099 151	120 750
Årets investeringar	10 038 105	4 076 702
Omfört till Byggnad	-12 906 816	-98 301
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>1 230 440</b>	<b>4 099 151</b>

**NOT 16, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Branschorganisation	2 800	2 800
<b>Summa</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

**NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	13 152	751
Skattefordringar	5 364	28 275
Övriga fordringar	4 298	7 067
Nabo Klientmedelskonto	231 554	107 578
<b>Summa</b>	<b>254 368</b>	<b>143 671</b>

## NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 057	25 365
Fastighetsskötsel	19 610	18 865
Försäkringspremier	36 778	35 028
Kabel-TV	13 077	12 859
Bredband	17 088	17 088
Förvaltning	17 980	17 907
<b>Summa</b>	<b>138 590</b>	<b>127 112</b>

## NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-01-02	2,61 %	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	2028-12-01	3,01 %	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	2030-12-30	3,34 %	6 000 000	
Stadshypotek	2026-01-15	2,61 %	500 000	
Stadshypotek	2026-03-10	2,61 %	1 200 000	
<b>Summa</b>			<b>15 700 000</b>	<b>8 000 000</b>
Varav kortfristig del			4 700 000	8 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 700 000 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 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 722	16 565
El	8 307	8 320
Uppvärmning	87 736	90 008
Utgiftsräntor	39 197	38 755
Vatten	22 598	19 882
Löner	110 000	112 451
Beräknade uppl. sociala avifter	34 600	35 300
Förutbetalda avgifter/hyror	212 535	183 089
<b>Summa</b>	<b>533 695</b>	<b>504 370</b>

## NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	16 600 000	16 600 000

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-09.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Erik Jahn  
Kassör

\_\_\_\_\_  
Carolina Jemsby  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Joon Pontén  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Sofie Birgitta Graner  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Ernst Nathorst-Böös  
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Borevision AB  
Niclas Wärenfeldt  
Revisor

\_\_\_\_\_  
Christopher Thordson  
Internrevisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## CAROLINA JEMSBY

### Styrelseledamot

Serienummer: 5186ee8b9ade64[...]2bf77639f0a73

IP: 193.45.xxx.xxx

2026-04-01 10:19:36 UTC



## LORD JOON PONTÉN

### Styrelseledamot

Serienummer: dc755347058279[...]e54d5694f6a38

IP: 213.115.xxx.xxx

2026-04-01 12:43:38 UTC



## ERNST NATHORST-BÖÖS

### Styrelseordförande

Serienummer: f6fb0762b3a611[...]961d5a021a80a

IP: 62.36.xxx.xxx

2026-04-01 14:34:57 UTC



## Sofie Birgitta Graner

### Styrelseledamot

Serienummer: fbc3ce6cc24171[...]9a7e52268ef50

IP: 90.129.xxx.xxx

2026-04-01 14:57:25 UTC



## Erik Jahn

### Styrelseledamot

Serienummer: d8e92073c365be[...]6de4200a52d97

IP: 31.31.xxx.xxx

2026-04-02 08:37:57 UTC



## Ulf Christopher Thordson

### Internrevisor

Serienummer: 8aa9e0fe0301e7[...]36a3d8129a8b8

IP: 104.28.xxx.xxx

2026-04-02 09:37:02 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Niclas Wärenfeldt**

Revisor

Väntar på  
signatur 

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

**Så här verifierar du dokumentets äkthet:**

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.