Denna årsredovisning färdigställdes den 3 maj 2026

Årsredovisning 2025

Brf. Karl den XV:s Port nr 7

716416-6188

Styrelsen för Brf. Karl den XV:s Port nr 7 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 7
- Resultaträkning	8
- Balansräkning	9 - 10
- Kassaflödesanalys	11
- Noter	12 - 14
- Underskrifter	14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Styrelse och revisorer
Vid årsstämman 2025-04-29 valdes styrelse enligt nedan:
Ordförande - Jonas Niki Hugosson
Kassör - Edvard Andersson
Sekreterare - Anna-Lena Palmgren
Ledamot - Per Hindersson
Ledamot - Gunilla Tivelius
Suppleant - Oscar Paul

Lars Valldeby, Lavako AB, valdes till extern revisor och Anita Thulin valdes till intern revisor.
Till valberedning omvaldes Mikael Falkenhielm (sammankallande) och Rolf Andersson.

Förenings- och styrelsemöten
Årsstämman hölls den 29 april 2025 på föreningens innergård. Röstlängden fastställdes till 23 röstberättigade, varav 17 var närvarande och fyra genom fullmakt. Två var ej närvarande. Under mötet fick medlemmarna information om styrelsens arbete under året, pågående och planerat underhåll och övriga ärenden.

En extra föreningsstämma hölls den 16 juni 2025. Röstlängden fastställdes till 23 röstberättigade, varav 13 var närvarande och sju genom fullmakt. Tre var ej närvarande. Syftet med den extra stämman var att fatta slutgiltigt beslut om nya stadgar för föreningen, se nedan.

Styrelsen har under året haft löpande kontakt i föreningsangelägenheter och hållit 12 protokollförda sammanträden.

Justering i föreningens stadgar
De senaste åren har lagändringar trätt i kraft som berör delar av Bostadsrättslagen (1991:614) och som har krävt ändringar i föreningens stadgar. Ändringarna berör bland annat vilka renoveringar som kräver styrelsens godkännande, ny förverkandegrund, årsredovisningar. Mot bakgrund av det, samt ett generellt behov av att uppdatera stadgarna, tog styrelsen fram ett förslag till nya stadgar som godkändes efter omröstning på ordinarie föreningsstämma den 29 april 2025 samt i samband med extra föreningsstämma den 16 juni 2025.

Nya medlemmar och hyresgäster
På Tyskbagargatan flyttade Julie Gullstein Maarud och Fredrik Gadré in efter Helena Rosén.

Försäkringar
Fastigheten är försäkrad i Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring i samarbete med Söderberg & Partners. Under 2025 erlades 74 388 kr i fastighetsförsäkring, en höjning med 4 %.

En fuktskada i en lägenhet noterades och utreddes under 2025. Fuktskadan bedömdes ej som aktiv av besiktningsman. Åtgärder på taket är planerade för 2026 för att förhindra att skadan aktiveras/förvärras.

Enligt föreningens stadgar § 11, är varje bostadsrättsinnehavare skyldig att teckna en för bostadsrätten gällande hemförsäkring inklusive tillägg för bostadsrätt.

Självförvaltning – arbetsfördelning – ekonomisk förvaltning
För att minska kostnaderna för fastighetens underhåll och förvaltning fattades beslut vid 1993 års ordinarie föreningsstämma att dela ut olika arbetsuppgifter till medlemmarna. Motivet var i första hand att sänka kostnader som är direkt påverkbara genom medlemmarnas insatser men också att stärka känslan av gemenskap. Vi vårdar vår byggnad tillsammans. Även i år har detta arbete i huvudsak fungerat väl och hållit nere förvaltningskostnader.

Av bilaga framgår förslag till 2025/2026 års arbetsfördelning samt beskrivning av de olika uppgifternas innehåll.

Till Q1 2025 höjdes avgiften med 15 %, främst på grund av förväntat ökade kostnader under 2025 samt för att långsiktigt stärka föreningens ekonomi. En ytterligare höjning på 10 % skedde till januari 2026.

Föreningen har sedan många år tillbaka anlitat Vallentuna Redovisning för stöd med den löpande ekonomiska förvaltningen. Styrelsen fick dock under hösten besked att de efter år 2025 inte längre kommer att erbjuda dessa tjänster till bostadsrättsföreningar. Styrelsen tog därför in offerter från fyra olika leverantörer av förvaltningstjänster och beslutade att från och med den 1 januari 2026 anlita Nabo för dessa tjänster. Bytet till Nabo innebär många fördelar för styrelsen, bland annat genom digitaliserad lägenhetsförteckning, ärendehantering och administration, liksom tillgång till juridisk och teknisk expertis vid behov.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Drifts- och underhållskostnader
Drifts- och underhållskostnaderna för föreningen har på totalen ökat med 26 % (251 682 kr) från år 2024 till år 2025. Den enskilt största förklaringen till detta är höjd tomträttsavgäld. Avgälden har ökat från 286 700 kr år 2024 till 475 000 kr år 2025 (en ökning med 66 %). En annan betydande förändring åren emellan är kostnaden för reparation/underhåll hissar som ökade med 145 % (50 602 kr).

Utfört underhåll
Fönster, entréer och portar
Underhåll och målning av lägenheternas fönster, balkong- och altandörrar (utvändigt) samt fönster, dörrar och portar i gemensamma utrymmen genomfördes under Q3 och Q4 2025 av Strandåker Måleri AB.

Fönsterrenoveringen blev dyrare än beräknat på grund av rötskador som behövde åtgärdas. Detta orsakade också förseningar i arbetet, trots att leverantören i dialog med föreningen försäkrat att man skjutit till resurser för att hålla tidplanen.

Slutbesiktning den 21 november 2025 blev inte godkänd. Åtgärder vidtogs av leverantören men den nya slutbesiktningen som genomfördes den 21 januari blev inte heller godkänd. Uppföljande åtgärdspunkter utifrån besiktningen, som i huvudsak berör fönster och dörrar i gemensamma utrymmen, utförs av leverantören utan tillkommande kostnader för föreningen under våren 2026. Ny slutbesiktning genomförs därefter.

Efter dialog mellan styrelsen och entreprenören förlängs garantitiden från 5 till 6 år. Därtill dras kostnader på totalt 75 000 kr av från den slutgiltiga totalkostnaden, bland annat på grund av fönsterbleck som inte målas då de är av koppar, dålig städning samt ett fönster i en lägenhet som inte kunde åtgärdas vid detta tillfälle. Ny totalkostnad för fönsterrenoveringen (exklusive eventuella ÄTA-kostnader) uppgår till 1 561 625 kr inkl moms.

Föreningen innehåller 10 % av kontraktssumman och 5 % av ÄTA-kostnaderna tills godkänd besiktning föreligger. Därefter innehålls 5 % av kontraktssumman och ÄTA-kostnader tills besiktningsfel är åtgärdade.

Taket
Elvärmeanläggningar för sturprör och hängrännor reparerades under hösten.

Installation för snösmältning och avisning
Under hösten genomfördes reparation av värmeslingan på innergården mellan TBG och SBG.

Matavfall
Material för matavfallssortering levererades i mars 2025 och ska sedan dess utföras i varje hushåll. De gröna påsarna med matavfall slängs direkt i det vanliga sopnedkastet på TBG. Sortering sker sedan av stadens leverantör vid stadens sorteringsstation.

Det är enbart matavfall (gröna påsar) samt hushållsavfall (ej i gröna påsar) som får slängas i sopnedkasten. Förpackningar av plast, papper, glas, metall, tidningar, batterier, lampor ska sorteras separat och slängas vid t.ex. återvinningsstationerna Östra Real (Östermalmsgatan) eller Hotel Mornington (Nybrogatan). Grovavfall, elektronik, vitvaror och farligt avfall måste lämnas vid någon av stadens återvinningscentraler. Den närmaste är Roslagstulls återbruk.

Brandskyddskontroll
Den 11-12 september 2024 utfördes brandskyddskontroll av samtliga kakelugnar och rökkanaler i föreningen. I samband med detta uppdagades att några rökkanaler och ventilationskanaler var felkopplade på taket. Dessa brister åtgärdades under 2025.

Besvärande röklukt har rapporterats av några medlemmar under årets eldningssäsong. En preliminär bedömning är att otillräcklig tilluft/frånluft i några lägenheter kan orsaka röklukten, som förefaller uppstå i samband med eldning i kakelugnar i närliggande lägenheter. Frågan undersöks närmare under 2026.

Systematiskt brandskyddsarbete
Föreningen har under året haft avtal med Brandsäkra om utförande av systematiskt brandskyddsarbete. Styrelsen beslutade dock i oktober 2025 att säga upp avtalet med Brandsäkra och teckna avtal med Nabo istället. Framför allt skedde det på grund av de väsentligt högre kostnader som avtalet med Brandsäkra medförde.

Hissar
Hissen på Tyskbagargatan har fortsatt att orsaka problem och löpande underhållskostnader för föreningen under 2025. Styrelsen har under året utrett förutsättningarna att komma till rätta med problemen en gång för alla samt på så sätt sänka de löpande underhållskostnaderna. Dialog med Nabo har inletts om att projektleda en renovering av hissen på Tyskbagargatan, ett arbete som förväntas genomföras under 2026. Styrelsen har också utrett frågan om att byta leverantör av löpande hissunderhåll. I nuläget har vi avtal med Kone men styrelsen bedömer inte att Kone agerat proaktivt, t.ex. genom att föreslå åtgärder som kan minska underhållsbehovet, och strävar därför efter att byta leverantör. Frågan utreds vidare under 2026.

Källarförråden
Flera gamla dörrar, elementskydd och fönsterramar har länge stått och tagit plats i källarförrådens gångar. Dessa såldes av styrelsen och fraktades bort av köparen hösten 2025.

Städning
Städning av gemensamma utrymmen utförs av Optimal trappstädning. Det har under året varit lite si och så med städningen vilket påpekats till leverantören av föreningens städansvarige och styrelsen. Vi har fått löfte om bättring. Vi ber alla medlemmar hålla lite extra koll på städningen i trapphusen och rapportera till styrelsen om ni anser att det inte håller en acceptabel nivå.

Uppgradering av föreningens bredband
Föreningens gruppanslutning till fiberbredband från Bredband2 uppgraderades i april 2025 från 200/200 Mbit/s till 1000/1000 Mbit/s. Föreningen har tidigare betalat 103,25 kr/månad och anslutning (en anslutning för respektive lägenhet/lokal) men betalar med det nya avtalet 98,75 kr/månad och anslutning. Totalkostnaden för föreningen har därmed sänkts från 2 478 kr/månad till 2 370 kr/månad.

Kommande underhåll
Styrelsen arbetar utifrån en underhållsplan där varje åtgärd anges med uppskattade kostnader och förväntade tidpunkter för genomförande. Under 2026 uppgår det planerade underhållet till cirka 1 miljon kr. Den kostnadsmässigt största planerade åtgärden för år 2026 berör hissen på Tyskbagargatan. Styrelsen prioriterar åtgärder på hissen på grund av stora löpande underhålls- och reparationskostnader för densamma.

Fastighetsnära förpackningsinsamling blir krav från 1 januari 2027
Styrelsen har under året haft kontakt med Stockholm vatten och avfall (SVOA) inför det obligatoriska kravet på fastighetsnära förpackningsinsamling som enligt regeringsbeslut ska träda i kraft från och med år 2027. Kravet utreds för närvarande närmare och SVOA kan i nuläget inte ge besked om det kommer att bli gällande enligt plan. Står det fast så måste föreningen säkerställa fastighetsnära insamling inför januari 2027. Det kan arrangeras i vår fastighet eller ske i samarbete med grannfastigheter. Styrelsen utreder frågan vidare under 2026 i dialog med SVOA.

Lån och lånekostnader
Under året har 145 000 kr amorterats på kvarvarande lån (45 000 kr år 2024).

Två nya lån tecknades av föreningen på Handelsbanken under hösten för att täcka kostnader i samband med fönsterrenovering samt reparation av elvärmeanläggningar i hängrännor, stuprör och innergård.
Lånen uppgår till 1 200 000 kr (tecknades i november) respektive 600 000 kr (tecknades i december).

Föreningen hade den 31 december 2025 lån på sammanlagt 9 989 870 kr från Stadshypotek (Handelsbanken) med säkerhet i uttagna pantbrev.

År 2025 uppgick föreningens totala räntekostnader till 231 591 kr, en minskning med 47 % (205 710 kr) jämfört med år 2024. Räntekostnaderna har sänkts mycket i takt med att de korta räntorna har sjunkit relativt föregående år samt för att styrelsen i flera omgångar förhandlat med SHB för att pressa ned bankens marginal på återstående lån samt för att säkra i övrigt bättre lånevillkor (både vad gäller bindningstid och räntenivåer). Styrelsen fortsätter att bevaka ränteutvecklingen samt arbetar aktivt för att säkra bra villkor i samband med kommande villkorsändringar under 2026.

Fastighetsskatt
Föreningen betalade under 2025 fastighetsskatt om 85 170 kr, en mindre höjning på 902 kr. Taxeringsvärdet är 117 128 000 kr varav 39 456 000 kr avser byggnad och 77 672 000 kr mark. Landareal 702 kvm.

Tomträttsavgäld
Tomträtten upplåts i 40-årsperioder, för närvarande till 2035-01-01. Tomträttsavgäld fastställs i tioårsperioder. Föreningen har inte haft något val än att ingå avtal med Exploateringskontoret i Stockholms stad om att avgälden från och med 2025 under en femårsperiod höjs avsevärt. För 2025 till 475 000 kr (en ökning med 66 % från 286 700 kr år 2024), för 2026 545 000 kr, för 2027 616 000 kr, för 2028 686 000 kr, för 2029 757 000 kr. Över en femårsperiod innebär detta en höjning med 164 % vilket vida överstiger den höjning föreningen råkat ut för när tidigare tioårsperioder löpt ut (cirka 100 % höjning per tioårsperiod historiskt).

Föreningspärm och hemsida
Föreningspärmen, som alla bostadsrättsinnehavare innehar, beskriver fastigheten Brf Karl den XV:s Port nr 7. I pärmen finns alla formella uppgifter om föreningen och de individuella bostadsrätterna, ordningsregler, arbetsfördelning inom fastigheten, samt en aktuell lägenhetsförteckning med telefonnummer.

Pärmen har distribuerats i ett exemplar till varje hushåll, men tillhör bostadsrätten. Styrelsen har några extra exemplar, som säljs för 750 kr till exempelvis fastighetsmäklare. Om pärmen kommer bort får bostadsrättsinnehavaren anskaffa en ny för samma pris. Pärmen är styrelsens officiella information till fastighetsmäklare och köpare av bostadsrätter i föreningen. Varje medlem ansvarar för att ersättningsblad eller nya blad sätts in i pärmen, till exempel den senaste årsredovisningen.

Föreningen har en hemsida där nyckeltal, årsredovisningar och annan viktig information läggs upp löpande: https://karldenxvsport7.bostadsratterna.se/

Därtill har styrelsen en e-postadress, brfkarlxvport7@gmail.com, som används primärt vid styrelseärenden samt för kommunikation mellan medlemmar och styrelse.

Grannsamverkan
Styrelsen har under året fortsatt arbetet med grannsamverkan i samarbete med Östermalmspolisen. Grannsamverkan innebär att föreningen efter att ha uppfyllt fyra kriterier, fått skyltar av polisen att sättas upp på ytterdörrar och märken på lägenhetsdörrarna. Skyltarna har en dokumenterad avskräckande effekt på tjuvar. Styrelsen vill påminna gamla och nya medlemmar om kraven för grannsamverkan. Alla medlemmar skall ha läst informationspärmen (finns i 2 ex. i föreningsrummet). Kortfattad information finns i föreningspärmen.

I övrigt är det bra att vara observant och hålla god kontakt med grannarna. Föreningens kontaktperson för Grannsamverkan är Anna-Lena Palmgren.

Pantsättning
I fastigheten finns pantbrev uttagna på sammanlagt 17 100 000 kr, varav 11 100 000 kr inom 11 100 000 kr är ställda till Stadshypotek. Resterande pantbrev på 6 000 000 kr inom 17 100 000 kr kan fritt disponeras av föreningen.

Nyckeltal
- Boyta; 2277 kvm
- Lokaler (uthyrt); 27 kvm gatuplan, 90 kvm källarplan
- Lager i källare (uthyrt); ca 50 kvm
- Antal bostadsrätter = 23; snittyta 99 kvm
- Lokaler = 2
- Hyresintäkter 2025 lokaler 249 240 kr, +7 %
- Årsavgifter 2025 medlemmar 1 543 524 kr, +15 %
- Årsavgifter per kvm boyta: 678 kr i snitt, i en skala som ökar per kvm ju högre upp i fastigheten man bor, vilket följer andelstalen
- Årsavgifternas andel av totala intäkter: 86 %
- Lån per kvm total yta inklusive uthyrda lokaler: 4 088 kr
- Lån per kvm boyta: 4 387 kr
- Räntekänslighet: 6 %
- Sparande per kvm total yta inklusive uthyrda lokaler (kassa): 246 kr
- Energikostnad per kvm total yta inklusive uthyrda lokaler (VA, el, värme): 100 kr

FLERÅRSÖVERSIKT

	2501-2512	**2401-2412**	**2301-2312**	**2201-2212**
Nettoomsättning	1 780 764	1 563 110	1 607 084	1 410 972
Resultat e fin. poster	-301 787,4	-385 341,83	-352 441	-338 581
Soliditet %	48	52	37	13
Årsavgift (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	678	589	614	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	86	85	83	
Energikostnad (kr) per kvm	100	98	127	
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	4 387	3 660	7 119	
Skuldsättning (kr) per kvm	4 088	3 410	6 632	
Sparande (kr) per kvm	246	190	126	
Räntekänslighet %	6	5,3	10,08	

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Det beräknas inte åsamka svårigheter för föreningen att finansiera sig för år 2026/27 då resultatmässig förlust är väsentligt mindre än årets avskrivningar, som ej belastar kassaflödet. Våra tämligen höga avskrivningar härrör från stambytet 2019 som kostade ca 13 miljoner kr. Vidare har kapitaltillskottet om knappt 8 miljoner kr uteslutande gått till amortering av föreningens lån, med åtföljande sänkande effekt på räntekostnader från och med den 8 mars 2024 och framåt. Månadsavgifterna höjdes i Q1 2025 med 15 % och med ytterligare 10 % i Q1 2026. Styrelsen utesluter inte fler höjningar under 2026 samt under kommande år. Ökade intäkter är nödvändiga på grund av den kraftigt höjda tomträttsavgälden från 2025 och framåt samt för att säkra en långsiktigt hållbar ekonomisk situation för föreningen.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems-insatser	**Förlags-insatser**	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets ingång	8 594 859	10 574	868 813	676 638	-385 342
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Balanseras i ny räkning				-385 342	385 342
Förändring av yttre fond			24 000	-24 000	
Förändring av upplåtelseavgifter		5 292			
Årets resultat					-301 787
Belopp vid årets utgång	**8 594 859**	**15 866**	**892 813**	**267 296**	**-301 787**

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	267 296
Årets resultat	-301 787
Summa	*-34 491*
Förslag till disposition:	
Avsättning till yttre fond	24 000
Balanseras i ny räkning	-58 491
Summa	*-34 491*

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING 1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		1 780 764	1 563 110
Övriga rörelseintäkter		17 000	11 400
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**1 797 764**	**1 574 510**
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-1 305 153	-1 044 403
Personalkostnader		-95 672	-83 902
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-467 054	-394 772
Summa rörelsekostnader		**-1 867 879**	**-1 523 077**
Rörelseresultat		***-70 115***	***51 433***
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		73	1 411
Räntekostnader och liknande resultatposter		-231 745	-438 186
Summa finansiella poster		**-231 672**	**-436 775**
Resultat efter finansiella poster		***-301 787***	***-385 342***
Resultat före skatt		***-301 787***	***-385 342***
Årets resultat		***-301 787***	***-385 342***

BALANSRÄKNING 1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	6 105 336	6 105 336
Inventarier, verktyg och installationer	4	72 607	89 659
Förbättringsutgifter på egen fastighet	5	12 757 993	11 762 463
Summa materiella anläggningstillgångar		*18 935 936*	*17 957 458*
Summa anläggningstillgångar		**18 935 936**	**17 957 458**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		–	278 417
Övriga fordringar		11 114	44 016
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		184 683	183 630
Summa kortfristiga fordringar		*195 797*	*506 063*
Kassa och bank			
Kassa och bank		709 965	348 363
Summa kassa och bank		*709 965*	*348 363*
Summa omsättningstillgångar		**905 762**	**854 426**
SUMMA TILLGÅNGAR		**19 841 698**	**18 811 884**

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 594 859	8 594 859
Upplåtelseavgifter		15 866	10 574
Fond för yttre underhåll		892 813	868 813
Summa bundet eget kapital		*9 503 538*	*9 474 246*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		267 296	676 638
Årets resultat		-301 787	-385 342
Summa fritt eget kapital		*-34 491*	*291 296*
Summa eget kapital		**9 469 047**	**9 765 542**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	9 944 870	8 289 870
Summa långfristiga skulder		**9 944 870**	**8 289 870**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		45 000	45 000
Leverantörsskulder		48 521	121 487
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		334 260	589 985
Summa kortfristiga skulder		**427 781**	**756 472**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**19 841 698**	**18 811 884**

KASSAFLÖDESANALYS 1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-70 115	51 433
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar	467 054	394 772
Erhållen ränta	73	1 411
Erlagd ränta	-231 745	-438 186
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	*165 267*	*9 430*
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	315 456	7 881 641
Ökning (+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	-333 881	24 420
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**146 842**	**7 915 491**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 445 532	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 445 532**	**–**
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda upplåtelseavgifter	5 292	860
Amortering av lån	-145 000	-7 874 130
Upptagna lån	1 800 000	–
Återbetalda depositioner	–	15 600
Inbetalda depositioner	–	-16 620
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**1 660 292**	**-7 874 290**
Årets kassaflöde	**361 602**	**41 201**
Likvida medel vid årets början	**348 363**	**307 162**
Likvida medel vid årets slut	**709 965**	**348 363**

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10
Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar
Någon avskrivning på byggnaden sker ej, med hänvisning till att taxeringsvärdet överstiger anskaffningsvärdet.

Genomfört stambyte är upplagt som förbättringsutgift på byggnad med det totala värdet av kostnaderna.
Avskrivning sker över 40 år med start 2019.

För övriga förbättringsutgifter och inventarier sker avskrivning över den förväntade nyttjandeperioden.
Fönsterrenovering 20 år, uppförande tvättstugor i bostadslägenheter 20 år, gemensamhetsinventarier 10 år.

Nyckeltalsdefinitioner
Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital
Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt
Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

Not 2 Övriga kostnader

	2025	2024
El	80 811	63 955
Reparation och underhåll fastighet	51 138	68 970
Reparation och underhåll hiss	85 423	34 821
Reparation och underhåll övrigt	47 100	20 758
Trappstädning	54 000	59 523
Sophämtning	86 445	73 744
Vatten och avlopp	88 167	89 428
Fjärrvärme	74 650	85 755
Porttelefoni	2 352	2 847
Fastighetsförsäkring	74 388	71 331
Tomträttsavgäld	469 500	286 700
Fiber	26 852	32 214
Fastighetsavgift	85 170	84 268
Administrationskostnader	2 850	2 190
Kostnad för redovisning och revision	69 000	60 503
Bankkostnader	2 527	2 002
Föreningsavgifter	4 780	4 780
Föreningsaktiviteter	0	614
Summa	**1 305 153**	**1 044 403**

Not 3	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		6 105 336	6 105 336
Utgående anskaffningsvärden		6 105 336	6 105 336
Redovisat värde		**6 105 336**	**6 105 336**

Fastigheten är taxerad till 117 128 000 kr, varav byggnadsvärdet uppgår till 39 456 000 kr för taxeringsår 2025.

Not 4	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		845 097	845 097
Utgående anskaffningsvärden		845 097	845 097
Ingående avskrivningar		-755 438	-738 386
Förändringar av avskrivningar			
Årets avskrivningar		-17 052	-17 052
Utgående avskrivningar		-772 490	-755 438
Redovisat värde		**72 607**	**89 659**

Not 5	Förbättringsutgifter på annans fastighet	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		14 208 027	14 208 027
Förändringar av anskaffningsvärden			
Inköp		1 445 532	–
Utgående anskaffningsvärden		15 653 559	14 208 027
Ingående avskrivningar		-2 445 564	-2 067 844
Förändringar av avskrivningar			
Årets avskrivningar		-450 002	-377 720
Utgående avskrivningar		-2 895 566	-2 445 564
Redovisat värde		**12 757 993**	**11 762 463**

Not 6	Ställda säkerheter och eventualförpliktelser till förmån för koncernföretag	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		11 100 000	11 100 000
		11 100 000	**11 100 000**

I fastigheten finns pantbrev uttagna på sammanlagt 17 100 000 kr, varav 11 100 000 kr inom 11 100 000 kr är ställda till Stadshypotek. Resterande pantbrev på 6 000 000 kr inom 17 100 000 kr kan fritt disponeras av föreningen.

Not 7	Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
Amortering inom 2 - 5 år		180 000	180 000

Föreningens årliga amorteringen för år 2 - 5 beräknas baseras på den beräknade amorteringen, 45 000 kr, för närmast kommande räkenskapsår 2026. Föreningen innehar även depositioner om 43 620 kr.

UNDERSKRIFTER

Stockholm den 19/10 2026

Jonas Niki Hugosson

Per Hindersson

Anna-Lena Palmgren

Gunilla Tivelius

Vår revisionsberättelse har lämnats

Lavako AB den 19/10 2026

Lars Valldeby

Huvudansvarig revisor