

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Västerbris i Nacka med säte i NACKA org.nr. 716416-4761 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1977. Föreningens stadgar registrerades senast 2026-01-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger mark och byggnader på fastigheterna i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mensätra 2:2	1979-01-01	1979
Mensätra 2:3	1979-01-01	1979

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 398
41	garageplatser	615
26	p-platser	0
Totalt 139 objekt		7 013

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 2 rok, 22 st 3 rok, 16 st 4 rok, 13 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Hanna Mankeus	Ordförande	2017-09-14
Christina Swartz	Ledamot	2024-05-31
Jonas Skiöld	Ledamot	2023-07-11
Peter Bergqvist	Ledamot	2019-05-24
Karin Herlitz	Ledamot	2019-05-24
Daniel Karl-Oscar Eriksson	Ledamot	2017-09-14
Fredrik Lagnetoft	Ledamot	2023-06-12
Majvor Kronheffer	Suppleant	2024-05-31

I tur att avgå / väljas om från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hanna Mankeus, Fredrik Lagnetoft och Christina Swartz.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Hanna Mankeus, Daniel Karl-Oscar Eriksson, Karin Herlitz och Fredrik Lagnetoft.

Revisorer har varit: Jacob Cassar och Laura Juskaite är revisorssuppleant, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Karl-Erik Kristiansson (sammankallande), Lena Juhlin, Maud Hagman samt Daniel Stammell, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under 2025 höjts med 10%. Den ska höjas med 5% från den 1/1-2026.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Denna behöver ses över då den är delvis inaktuell.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-20.

MSB har under året besiktigt skyddsrummet.

Föreningen ligger i tvist med RS Rörservice angående enligt styrelsen, ett felaktigt grävbeslut. Tvisten förlorades i Tingsrätten, styrelsen har därefter överklagat och fått prövningstillstånd i Svea Hovrätt 2026.

Vi har bytt staket på parkeringsdäcket

Alla lån utom ett är omförhandlade till en lägre ränta.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Byte av fönster och dörrar
2023	Renovering av betongkonsoller till balkonger
2023	Byte av elcentral i tvättstugan
2023	Mindre renovering av skyddsrummet
2021	Byte av tak på bostadshusen
2021	Radonmätning
2019	Energideklaration
2017	Stampolning

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Målning av förrådsbodar

Utbyggnad av garaget

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 97 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 97.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	203	135	49	199	224
Skuldsättning, kr/kvm	6 226	6 874	6 912	4 928	4 959
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 825	6 874	6 912	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	10	7	8
Energikostnad, kr/kvm	274	299	266	239	247
Årsavgifter, kr/kvm	947	861	717	676	654
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	93	84	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 001	929	857	733	711
Nettoomsättning, tkr	6 434	5 942	4 944	4 691	4 545
Resultat efter finansiella poster, tkr	-998	-242	-1 748	113	623
Soliditet, %	8	9	10	17	17

Garagen har tidigare inte haft någon yta inlagd. Nu har vi lagt in 15 m2 per garageplats. Det innebär att skuldsättning per m2 (6 226 kr) inte är helt jämförbart med tidigare år.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital är positivt med 332 807 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 203 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% från den 1/1 - 2026. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 794 506	0	0	2 794 506
Underhållsfond, kr	9 658 070	0	261 391	9 919 461
S:a bundet eget kapital, kr	12 452 576	0	261 391	12 713 967
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-7 630 607	-241 747	-261 391	-8 133 745
Årets resultat, kr	-241 747	241 747	-997 541	-997 541
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-7 872 354	0	-1 258 932	-9 131 286
S:a eget kapital, kr	4 580 222	0	-997 541	3 582 681

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 462 000 kr samt ianspråktagande skett med 200 609 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-7 872 354
Årets resultat, kr	-997 541
Reservation till underhållsfond, kr	-462 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	200 609
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-9 131 286

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-9 131 286

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 433 842	5 941 858
Övriga rörelseintäkter	Not 3	587 858	0
Summa Rörelseintäkter		7 021 700	5 941 858
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 132 548	-3 051 334
Övriga externa kostnader	Not 5	-946 619	-268 096
Personalkostnader	Not 6	-214 181	-206 301
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 207 960	-978 940
Övriga rörelsekostnader	Not 7	0	-125 857
Summa Rörelsekostnader		-6 501 308	-4 630 529
Rörelseresultat		520 392	1 311 329
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 923	100 950
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 520 856	-1 654 026
Summa Finansiella poster		-1 517 933	-1 553 076
Resultat efter finansiella poster		-997 541	-241 747
Resultat före skatt		-997 541	-241 747
Årets resultat		-997 541	-241 747

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	47 528 092	48 736 051
Summa Materiella anläggningstillgångar		47 528 092	48 736 051

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		766	766
Summa Finansiella anläggningstillgångar		766	766
Summa Anläggningstillgångar		47 528 857	48 736 817

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		-1 889	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 091 833	909 301
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		227 007	215 873
Summa Kortfristiga fordringar		1 316 951	1 125 174

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	11 045	3 706
Summa Kassa och bank		11 045	3 706
Summa Omsättningstillgångar		1 327 996	1 128 880

Summa Tillgångar		48 856 853	49 865 697
------------------	--	------------	------------

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 794 506	2 794 506
Fond för yttre underhåll	9 919 461	9 658 070
Summa Bundet eget kapital	12 713 967	12 452 576
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-8 133 745	-7 630 607
Årets resultat	-997 541	-241 747
Summa Ansamlad förlust	-9 131 286	-7 872 354
Summa Eget kapital	3 582 681	4 580 223

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	7 339 56221 835 187
Summa Långfristiga skulder		7 339 56221 835 187
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		36 325 16022 142 737
Leverantörsskulder		208 214146 022
Skatteskulder		22 29612 523
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	160 389150 970
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 218 551998 035
Summa Kortfristiga skulder		37 934 61023 450 287
Summa Skulder		45 274 17245 285 474
Summa Eget kapital och skulder		48 856 85349 865 697

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	520 392	1 311 329
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 207 960	978 940
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 207 960	978 940
Erhållen ränta	2 923	100 950
Erlagd ränta	-1 398 468	-1 657 019
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	332 807	734 200
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-13 859	-107 482
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	179 512	-8 400
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	165 653	-115 882
Kassaflöde från den löpande verksamheten	498 460	618 318
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-10 747 257
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-10 747 257
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-313 202	-243 202
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-313 202	-243 202
Årets kassaflöde	185 258	-10 372 141
Likvida medel vid årets början	890 791	11 262 932
Likvida medel vid årets slut	1 076 049	890 791

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	21 542 586 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

I månadsavgiften ingår vatten, värme och kabel tv basutbud.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 057 396	5 506 620
	Hyrer garage och parkeringsplatser	379 436	342 318
	Övriga primära intäkter	28 570	127 810
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 465 402	5 976 748
	Hyresbortfall	-31 560	-34 890
	<i>Summa</i>	-31 560	-34 890
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 433 842	5 941 858
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	587 858	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	587 858	0
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-381 952	-373 613
	Snö och halk-bekämpning	-149 997	-98 378
	Reparationer	-271 876	-222 582
	Planerat underhåll	-200 609	0
	Försäkringsskador	-758 076	-5 378
	El	-118 217	-107 308
	Uppvärmning	-1 166 058	-1 105 037
	Vatten	-635 978	-701 077
	Sophämtning	-140 157	-138 108
	Fastighetsförsäkring	-99 824	-113 786
	Kabel-TV och bredband	-48 314	-42 384
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-141 428	-128 760
	Övriga driftkostnader	-20 063	-14 924
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 132 548	-3 051 334

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 359	-18 264
	Juristkostnader	-845 473	-139 473
	Extern revision	-19 375	-18 125
	Administrativa kostnader	-20 623	-12 000
	Medlemsavgifter	-16 920	-16 920
	Föreningsverksamhet	-12 883	-9 509
	Övriga förvaltningskostnader	-25 986	-53 805
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-946 619	-268 096
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-147 000	-143 250
	Revisionsarvode	-2 940	-2 415
	Övriga arvoden	-21 381	-13 125
	Sociala avgifter	-42 860	-47 511
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-214 181	-206 301
Not 7	Övriga rörelsekostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	0	-125 857
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	0	-125 857
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 712	100 853
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	212	97
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	2 923	100 950

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 520 226	-1 652 583
	Övriga räntekostnader	-630	-1 443
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 520 856	-1 654 026
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	56 004 734	45 638 801
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 783 720	1 783 720
	Årets investeringar	0	10 873 114
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-507 182
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	57 788 454	57 788 453
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 052 403	-8 454 788
	Årets avskrivningar	-1 207 960	-978 940
	Återförda avskrivningar	0	381 325
	Omklassificeringar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-10 260 363	-9 052 403
	<i>Utgående redovisat värde</i>	47 528 092	48 736 050
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	84 000 000	77 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 043 000	1 140 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	39 000 000	46 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	714 000	0
	<i>Summa</i>	124 757 000	124 140 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	44 313 925	44 313 925
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	44 313 925	44 313 925
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 065 004	887 086
	Skattekonto	26 829	22 215
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 091 833	909 301

Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handelsbanken

11 045

3 706

Summa Kassa och bank

11 045

3 706

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,30%	2026-10-23	11 000 000	110 000
Swedbank	2,29%	2026-09-25	10 969 535	230 936
Swedbank	4,28%	2026-06-17	14 355 625	140 000
Swedbank	2,39%	2027-09-24	7 339 562	0
			43 664 722	480 936

Långfristig del

7 339 562

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

36 325 160

Kortfristig del

36 325 160

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

480 936

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 923 744

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,96%

Finns swap-avtal

Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld

8 899

0

Inre fond

118 996

118 996

Övriga kortfristiga skulder

32 494

31 974

Summa Övriga skulder

160 389

150 970

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

513 565

505 348

Upplupna räntekostnader

348 641

226 253

Övriga upplupna kostnader

356 345

266 434

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 218 551

998 035

Styrelsen har godkänt årsredovisningen per 2026-04-21.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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."

Hans Fredrik Lagnetoft

Styrelseledamot

Serienummer: 46c19637622d51[...]638b56101c12c

IP: 46.252.xxx.xxx

2026-04-23 16:03:56 UTC



CHRISTINA SWARTZ

Styrelseledamot

Serienummer: b76e9af6a159be[...]af2f0815da4c4

IP: 83.255.xxx.xxx

2026-04-23 18:11:43 UTC



JONAS SKIÖLD

Styrelseledamot

Serienummer: 0855429f9e9ad3[...]890409a22d090

IP: 90.130.xxx.xxx

2026-04-24 13:06:51 UTC



Karin Anna Sofia Herlitz

Styrelseledamot

Serienummer: 568fe2c1d37a96[...]07e044501e21e

IP: 217.213.xxx.xxx

2026-04-24 13:58:19 UTC



Daniel Karl-Oscar Eriksson

Styrelseledamot

Serienummer: 76e52b63278667[...]954f9fe897533

IP: 83.190.xxx.xxx

2026-04-24 14:40:54 UTC



Karl Peter Bergqvist

Styrelseledamot

Serienummer: 6fc179854e9bb7[...]c65c91bf22290

IP: 90.238.xxx.xxx

2026-04-25 23:05:08 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 validerings verktyg 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."

Hanna Pernilla Mankeus

Ordförande

Serienummer: 0222a732907b8c[...]897bdc43be02

IP: 46.252.xxx.xxx

2026-04-26 06:25:13 UTC



Jacob Cassar

Revisor

Serienummer: 6ae8c0c159860a[...]edff08611240d

IP: 90.130.xxx.xxx

2026-04-27 16:19:27 UTC



Sebastian Lexander

Revisor

Serienummer: 81d168d4ca5cb7[...]7e4d8bb22c816

IP: 178.16.xxx.xxx

2026-04-27 17:19:43 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 validerings verktyg för digitala signaturer.