

# Brf Nipfjället 10

Org.nr: 769617-8685

## Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Nipfjället 10, 769617-8685, med säte i Stockholm, avger härmed följande årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31.

## Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Registrering

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-11-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-09-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-18 hos Bolagsverket.

### Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

<b>Stämmor</b>	<b>Datum</b>	<b>Beslut</b>
Ordinarie föreningsstämma	2025-06-12	
Extrastämma 1	2025-03-25	Stadgeändring (avslogs) Försäljning av övernattningslägenhet och lokal (avslogs)
Extrastämma 2	2025-10-22	Val av ny revisor Moore Allegretto (bifölls)
Extrastämma 3	2025-11-25	Val av ny revisor Go Revision & Consulting (bifölls)

### Styrelse

Ordförande	Alexander Lars Elis Olsson
Ledamot	Susanne Silfverberg
Ledamot	Eva Montgomerie
Ledamot	Eskil Vasänge
Ledamot	Herman Vikström
Ledamot	Ulrica Tjäder
Suppleant	Jennifer Jörnén
Suppleant	Mikael Rosholm

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden. Däremellan har ett antal arbetsmöten ägt rum kopplat till aktuella upphandlingar.

Firmatecknare har varit 2 styrelseledamöter i förening.

### Revisor

Auktoriserad revisor Johan Isbrandt

### Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Nipfjället 10, Stockholm kommun  
Nybyggnadsår: 1984  
Värdeår: 1985  
Adresser: Margretelundsvägen 76, 78, 80, 82, 84 och 86.

Föreningen disponerar tomten genom äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF Försäkring. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, försäkring mot ohyra samt utökat skydd mot åldersavdrag. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig över 21 år, från 2023 till 2043.

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
0	35	49	19	5	0

Av 108 lägenheter upplåts 16 med hyresrätt och 92 med bostadsrätt.

### Ytor

Total upplåten yta i byggnaden:	11 512	kvm
Total bostadsarea (BOA):	8 112	kvm
- varav bostadsrätt:	6 961	kvm
- varav hyresrätt:	1 151	kvm
Total lokalarea inkl. garage (LOA) :	3 400	kvm

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början fanns 142 medlemmar i föreningen.  
Under året har 8 överlåtelse skett.  
Vid räkenskapsårets slut fanns 140 medlemmar i föreningen.

### Förvaltning och väsentliga avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Princip Redovisning AB / PHM Redovisning AB
Teknisk förvaltning	Jensen Drift & Underhåll AB
Städ	AB Stockholm Supportgroup
Markskötsel	Bergfast AB
Snö- och halkbekämpning	Kapacitator Mark & Miljö AB
El	Ellevio AB / Fortum Markets AB
Uppvärmning	Stockholm Exergi AB
Garageport	Una Portar AB
Hissar	Aseka Hiss Och Fastighet AB
Fiber och bredband	AB Stokab / Bahnhof AB
Revision	GO Revision & Consulting Stockholm AB

## Underhållshistorik

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder de senaste 5 åren:

### År Beskrivning

- 2020 Färdigställande av VVC  
Start av omkittning fönsterbågar  
Påbörjat upphandling av värmeåtervinningssystem  
OVK genomförd
- 2021 Färdigställande av fönsterkittning  
Omtag av värmeåtervinning  
Inom föreningen ska enligt stadgar bildas fond för yttre underhåll
- 2022 Takmålning  
Installation av 29 laddstationer på plan -4 i garaget  
Ny underhållsplan framtagen för föreningen
- 2023 Ny hemsida [www.nipfjallet.se](http://www.nipfjallet.se)  
Våra tidigare soprum har blivit cykelrum  
Upphandlat och genomfört värmejustering i samtliga våra byggnader  
Öppnat vårt Hobbyrum beläget i Undercentralen  
Bytt ut vår belysning till LED samt sensorstyrd källarbelysningen  
Fuktmätt och bedömt skick på badrum i våra hyreslägenheter  
Garanti besiktigat takmålningen  
Fuktskada har upptäckts i 78:an. Qros- och rättelseanmälan har upprättats
- 2024 Stamspolning av stammar i samtliga byggnader  
Tilläggsisolering av vindar i samtliga byggnader för effektivare energianvändning  
Klimatstyrd ventilation i garage för energieffektivisering och minskat slitage på ventilationsaggregat  
Installation av brandvarnare på alla garageplan samt siren/varselljus vid port och ingång till trapphus  
Förstärkt infästning av vindsluckor samtliga tak  
Spaljé monterat på samtliga cykelstall  
Byte av låsföretag från Alviks lås till Great Security.
- 2025 Utförd energibesiktning efter energibesparande åtgärder ändrar fastighetens energiklass från E till C  
Ändrad nyttoavgift för vattenförbrukning, innebär kostnadsbesparingar på 145 Tkr/år framöver  
Renovering av fasadfogar har påbörjats  
Delar av snörasskydd har bytts ut och utsidorna på balkongerna har rengjorts  
Hissarnas porttelefon har uppdaterats från 3G till 5G  
Målning av cykelförråd och övriga järndörrar

### Planerade underhåll 2026

- Renovering av fasadfogarna återupptas och slutförs
- Behovsinsatser i badrum i hyreslägenheterna enligt besiktningsprotokoll. Detta innebär fuktmätning och tätning av sprickor, borrhål osv
- Byte av ventilationssystem för torktumlare i tvättstugan
- Radonmätning erbjuds i samtliga lägenheter på bottenplan samt gästlägenheten
- Ta in anbud på kommande förändring av sopsortering som fastighetsägarna skall tillhandhålla from 2027
- Renovera farthinder i garagedfarten. Förhindra att mängden av vatten/snö skall rinna ner på övriga plan
- Inköp av hjärtstatare som monteras på vägg intill tvättstugan
- Styrelsen inventerar och kompletterar skyddsrummen i hus 76 och 82. En beredskapsplan upprättas som skall gälla i händelse av höjd beredskap

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen gör för räkenskapsåret 2025 ett resultat om -3 232 099 kr . Av dessa utgör avskrivningar -2 099 276 kr som inte påverkar likviditeten. Frånse avskrivningarna gör föreningen ett resultat om -1 132 823 kr.

Ingen amortering har gjorts på föreningens lån men det har investerats 1 602 588 kr i framförallt fasadrenoveringen som förväntas fortsätta under 2026. Renoveringen är också anledningen till varför föreningens kassa minskat med -1 214 967 kr under året och har ett saldo per sista december på 2 900 747 kr.

Förhandlingen som avser hyresjustering är avslutad och medförde en 3,6% höjning från och med 1 januari 2026. Ingen förändring av årsavgiften är planerad under 2026.

Under hösten 2025 fick fastigheten ett nytt taxeringsbeslut som höjde taxeringsvärdet på byggnaderna med 8 600 000 kr men sänkte värdet på marken med 23 775 000 kr.

### Tekniskt underhåll

Diverse underhåll och investeringar har skett under året. Se föregående tabell för specificering.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	6 775	6 553	6 521	6 469
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 3 232	- 2 179	- 1 384	- 3 422
Soliditet, %	82	82	80	78
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	586	576	581	
Skuldsättning / kvm	3 869	3 906	4 575	
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	4 509	4 552	5 394	5 977
Sparande / kvm	51	0	121	-184
Räntekänslighet, %	7.7	7.9	9.3	
Energikostnad / kvm	276	328	309	283
Årsavgifters andel av rörelseintäkter, %	59.6	61.2	57.8	
Rörelseintäkt som går till räntor, %	11.3	9.9	6.7	

*Upplåtelsen av tidigare hyresrätt under 2024 gör att nyckeltalen som använder kvm upplåten bostadsrättsyta har påverkats. 2025 och 2024 års nyckeltal bör inte jämföras med 2023 och tidigare års siffror utan att ta hänsyn till denna ändring i upplåtelse.*

## Nyckeltalsdefinitioner

**Nettoomsättning:** De intäkter föreningen haft under året som är återkommande, såsom avgifter från medlemmar, hyresintäkter för garage och driftstillägg med mera.

**Resultat efter finansiella poster:** Föreningens bokföringsmässiga resultat som kan ses längst ner i föreningens resultaträkning. Det bokföringsmässiga resultatet ska inte förväxlas med föreningens likviditet eller kassa. Denna information framgår istället tydligare i kassaflödesanalysen.

**Soliditet:** (Förenklat:  $\text{Eget kapital} / \text{Totalt kapital} * 100$ ) visar hur mycket av en förenings tillgångar som är finansierade av eget kapital respektive lån.

**Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt:** Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte. Enligt Finansinspektionen låg den genomsnittliga avgiften 2024 på 784kr/kvm och där nyproducerade bostadsrätter låg något högre. 2025s genomsnittliga avgift förväntas ligga lite högre än 2024s nivåer.

**Skuldsättning per kvm eller kvm upplåten med bostadsrätt:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, eller endast *bostadsrätt*. Nyckeltalet visar hur skuldsatt föreningen är i förhållande till sin storlek. Nyckeltalet använder två beräkningsgrunder för att göra det enklare att jämföra två föreningar som har olika uppdelningar av hyresrätter och bostadsrätter. Nya föreningar har oftast högre skuldsättning än sina äldre motparter.

**Sparande per kvm:** Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar och planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten. Ett bra sparande ligger på mellan 200-300kr/kvm.

**Räntekänslighet:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från tvingande årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet. Nyare föreningar har ofta högre räntekänslighet då de tenderar att vara högre belånade.

**Energikostnad per kvm:** Kostnader för värme, el och vatten fördelat per *kvm bostadsrätt och hyresrätt*. Nyckeltalet visar den årliga energikostnaden i föreningen i förhållande till sin storlek. Normal energiförbrukning är ca 200kr/kvm men påverkas bland annat av energipriser, byggnadens konstruktion och huruvida föreningen betalar för medlemmarnas energikostnader eller ej.

**Årsavgifternas andel av alla rörelseintäkter:** Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

**Rörelseintäkt som går till räntor:** Alla räntor dividerat med alla rörelseintäkter. Nyckeltalet kan ge en förklaring till stora förändringar i föreningens resultat och sparande. År då föreningen har rörliga lån eller lån för omförhandling kan man ibland se stora skiftningar i räntekostnader vilket även påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, likviditet och sparande.

## Upplysning om förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar och underhåll, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	155 515 605	20 453 701	3 887 156	- 20 812 495	- 2 179 430
F.g. års resultatdisposition			768 000	-2 947 429	2 179 430
Årets resultat					-3 232 099
<b>Vid årets slut</b>	<b>155 515 605</b>	<b>20 453 701</b>	<b>4 655 156</b>	<b>- 23 759 924</b>	<b>- 3 232 099</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel:

Balanserat resultat	- 23 759 924
Årets resultat	- 3 232 099
<b>Summa över/underskott</b>	<b>- 26 992 023</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Reservering fond för yttre underhåll	768 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 1 546 363
Balanseras i ny räkning	- 26 213 660
<b>Totalt</b>	<b>- 26 992 023</b>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	6 774 871	6 553 464
Övriga rörelseintäkter		72 642	210 100
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 847 513</b>	<b>6 763 564</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	3	-6 337 398	-5 673 029
Övriga externa kostnader	4	-323 273	-144 810
Personalkostnader	5	-543 429	-272 642
Avskrivningar		-2 099 276	-2 179 950
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 303 376</b>	<b>-8 270 431</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-2 455 863</b>	<b>-1 506 867</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 843	29 346
Räntekostnader och liknande resultatposter		-805 079	-701 909
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-776 236</b>	<b>-672 563</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 232 099</b>	<b>-2 179 430</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-3 232 099</b>	<b>-2 179 430</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 232 099</b>	<b>-2 179 430</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	183 830 885	185 913 928
Inventarier, maskiner och installationer	7	44 980	4 988
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>183 875 865</b>	<b>185 918 916</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>183 875 865</b>	<b>185 918 916</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 150 438	1 166 081
Övriga fordringar		10 570	10 865
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	297 427	30 084
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 458 435</b>	<b>1 207 030</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 900 747	4 104 849
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 900 747</b>	<b>4 104 849</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 359 182</b>	<b>5 311 879</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>188 235 047</b>	<b>191 230 795</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		155 515 605	155 515 605
Upplåtelseavgifter		20 453 701	20 453 701
Underhållsfond		4 655 156	3 887 156
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>180 624 462</b>	<b>179 856 462</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-23 759 924	-20 812 495
Årets resultat		-3 232 099	-2 179 430
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-26 992 023</b>	<b>-22 991 925</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>153 632 439</b>	<b>156 864 537</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	9 , 10	31 689 334	31 689 334
Leverantörsskulder		366 173	447 603
Skatteskulder		20 901	16 146
Övriga skulder		147 530	82 275
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	2 378 670	2 130 900
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>34 602 608</b>	<b>34 366 258</b>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>34 602 608</b>	<b>34 366 258</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>188 235 047</b>	<b>191 230 795</b>

# Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Rörelseresultat		-2 455 863	-1 506 867
Avskrivningar		2 099 276	2 179 950
<b>Summa</b>		<b>-356 587</b>	<b>673 083</b>
Erhållen ränta		28 843	29 346
Erlagd ränta		-795 761	-745 895
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-1 123 505</b>	<b>-43 466</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-262 270	-983 257
Förändring av rörelseskulder		227 033	1 083 536
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-1 158 742</b>	<b>56 813</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Köpta tillgångar och investeringar		-56 225	-727 287
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-56 225</b>	<b>-727 287</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Amortering av lån		0	-5 421 144
Upplåtelse bostadsrätt		0	4 300 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-1 121 144</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 214 967</b>	<b>-1 791 618</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>4 115 714</b>	<b>5 907 332</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 900 747</b>	<b>4 115 714</b>

Transaktionskontot hos tidigare förvaltare ligger som övrig fordran i balansräkningen men har hanterats som ett likviditetskonto i kassaflödesanalysen.

# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp redovisas i kr om inget annat anges.

### **Underhåll och underhållsfond**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan och föregående års stämmobeslut.

### **Skulder hos kreditinstitut**

Föreningen följer god redovisningssed och redovisar de lån som förfaller inom ett år från räkenskapsårets slut som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras ske under nästkommande räkenskapsår.

### **Värderingsprinciper**

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

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Procent</i>
Byggnader	(viktad) 1,4
Garage	1,4
Takombyggnad, portar, gästlägenhet	5,0
Lås, passersystem, ventilation	10
Kallmangel, torkskåp, torktumlare	20
Tvättmaskiner	6,7

### **Fastighetsskatt och fastighetsavgift**

Taxeringsvärden för hyreshus från 2025 gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2028.

2025 blir avgiften 1 724 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

### **Årsavgifter**

I årsavgiften ingår el, värme, vatten, bredband och kabel-TV.

## Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
<b>Årsavgifter</b>		
Bostäder	4 049 373	4 011 351
<b>Hyresintäkter</b>		
Bostäder	1 642 334	1 597 685
Förråd	11 200	0
Garage och p-platser	979 544	917 975
Lokaler	3 000	3 000
	<b>2 636 078</b>	<b>2 518 660</b>
<b>Övriga intäkter</b>		
Bredband	28 860	0
Elladdstolpar	14 496	0
Gästlägenhet	28 500	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	17 564	23 451
	<b>89 420</b>	<b>23 452</b>
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>6 774 871</b>	<b>6 553 464</b>

## Not 3. Driftkostnader

	2025	2024
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	417 635	472 630
Uppvärmning	1 245 949	1 147 336
Vatten och avlopp	577 154	660 270
Avfallshantering	329 025	312 867
	<b>2 569 763</b>	<b>2 593 103</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Fastighetsskötsel	277 730	134 351
Fastighetsstäd	181 927	162 885
Skötsel utemiljö	258 094	514 181
Snöröjning och sandning	112 174	193 696
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	28 853
Hiss	104 698	0
Bredband/kabel-TV	184 152	208 111
Ekonomisk förvaltning	217 332	157 301
Övriga serviceavtal	26 472	0
Fastighetsförsäkring	71 172	270 841
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	254 442	228 480
Övriga driftkostnader	108 415	72 761
	<b>1 796 607</b>	<b>1 971 459</b>
<b>Reparationer</b>		
Fönster och dörrar	56 361	24 714
Bostäder	67 978	577 077
Gemensamma utrymmen	136 565	0
Installationer	97 800	39 237
Tak	65 961	0
Garage och p-platser	0	228 178
Övrigt	0	239 261
	<b>424 665</b>	<b>1 108 467</b>
<b>Planerat underhåll</b>		
Fasad	1 546 363	0
<b>Totalt driftkostnader</b>	<b>6 337 398</b>	<b>5 673 029</b>

#### Not 4. Övriga externa kostnader

	2025	2024
<b>Revision</b>		
Revisionsarvode	35 750	30 000
<b>Övriga kostnader</b>		
Konsultarvode	214 450	21 884
Besiktning och utredning	0	9 888
Övrigt	73 074	83 038
	<b>287 523</b>	<b>114 810</b>
<b>Totalt övriga externa kostnader</b>	<b>323 273</b>	<b>144 810</b>

#### Not 5. Personalkostnader

	2025	2024
<b>Styrelsen</b>		
Styrelsearvode *	427 200	216 150
Sociala kostnader	116 229	56 492
	<b>543 429</b>	<b>272 642</b>
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>543 429</b>	<b>272 642</b>

\* I 2025 års belopp ingår upplupet styrelsearvode som betalas ut under 2026 med 205 800 kr, motsvarande 64 662 kr av de sociala kostnaderna.

#### Not 6. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Byggnader	108 753 044	108 753 044
Mark	75 565 836	75 565 836
Ombyggnad	23 549 097	23 549 097
	<b>207 867 977</b>	<b>207 867 977</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 21 954 049	- 19 871 507
Årets avskrivningar	- 2 083 043	- 2 082 542
	<b>-24 037 092</b>	<b>-21 954 049</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>183 830 885</b>	<b>185 913 928</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	125 600 000	117 000 000
Taxeringsvärde mark	115 225 000	139 000 000
	<b>240 825 000</b>	<b>256 000 000</b>

#### Not 7. Inventarier, maskiner och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Inventarier, maskiner och installationer	2 486 225	2 486 225
Årets anskaffningar	56 225	0
	<b>2 542 450</b>	<b>2 486 225</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Inventarier, maskiner och installationer	- 2 481 237	- 2 383 829
Årets avskrivningar	- 16 233	- 97 408
	<b>- 2 497 470</b>	<b>- 2 481 237</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>44 980</b>	<b>4 988</b>

### Not 8. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbetald moms	0	8 067
Förutbetald försäkringspremie	213 518	0
Ekonomisk förvaltning	44 899	0
Bredband, TV	22 000	22 017
Övriga förutbetalda kostnader	17 010	0
<b>Summa</b>	<b>297 427</b>	<b>30 084</b>

### Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Stadshypotek 562535	2026-03-17	3,110 %	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek 567574	2026-01-22	3,110 %	372 333	372 333
Nordea 56274	2026-01-16	2,380 %	7 772 334	7 772 334
Nordea 72571	2026-09-03	2,273 %	10 272 334	10 272 334
Nordea 72776	2026-09-18	2,200 %	10 272 333	10 272 333
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>31 689 334</b>	<b>31 689 334</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-31 689 334	-31 689 334
			<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 10. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	58 634 000	58 634 000
<b>Summa:</b>	<b>58 634 000</b>	<b>58 634 000</b>

### Not 11. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna arvoden och sociala avgifter	270 462	0
Upplupna räntekostnader	72 720	63 402
Förutbetalda hyres- och årsavgifter	1 700 609	1 694 942
Upplupna revisionsarvoden	31 500	27 000
Upplupna driftskostnader	303 379	345 556
<b>Summa</b>	<b>2 378 670</b>	<b>2 130 900</b>

# Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-28

---

Alexander Lars Elis Olsson  
Ordförande

---

Susanne Silfverberg  
Ledamot

---

Eva Montgomerie  
Ledamot

---

Eskil Vasänge  
Ledamot

---

Ulrica Tjäder  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

---

Johan Isbrand  
Auktoriserad revisor  
GO Revision & Consulting Stockholm AB

# 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."

## Susanne Eleonor Silfverberg

### Styrelseledamot

Serienummer: 6f76abe3a3f6f7[...]88009f33d33e9

IP: 213.136.xxx.xxx

2026-05-04 11:36:15 UTC



## Alexander Lars Elis Olsson

### VD/Styrelseledamot

Serienummer: 8f43dcbd4c8f20[...]839012804bc13

IP: 194.68.xxx.xxx

2026-05-04 11:44:02 UTC



## Anna Ulrica Tjäder

### Styrelseledamot

Serienummer: 62c7b5e889a4f3[...]6cdd1dd9e5be9

IP: 94.191.xxx.xxx

2026-05-04 12:48:02 UTC



## ESKIL VASÄNGE

### Styrelseledamot

Serienummer: 052a327d9b6bd6[...]5fbf46f9161b5

IP: 213.136.xxx.xxx

2026-05-04 12:51:49 UTC



## EVA SKARIN MONTGOMERIE

### Styrelseledamot

Serienummer: 39004c1e3501da[...]78112e4ae5398

IP: 213.136.xxx.xxx

2026-05-04 12:55:46 UTC



## JOHAN ISBRAND

### Revisor

Serienummer: e9be421f45a906[...]9713c9a9c596c

IP: 90.229.xxx.xxx

2026-05-04 13:00:20 UTC



Penneo dokumentnyckel: G390E-21JQE-XG77A-5SJWD-L89Y2-6N6PU

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.