



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tabulatorn med säte i Stockholm org.nr. 769628-9789 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta förening 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 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-19.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kontot 1	2014-10-27	1958
Tabulatorn 3	2014-10-27	1958
Totalt 2 objekt		

Avgäldsperiodens längd är för respektive avtal 10 år. Detta innebär att nästa förhandlingsdag blir 2028-01-01 för båda avtalen. Båda avtalen har en efterföljande uppsägningsperiod på 40 år. Avtalen kan tidigast sägas upp 2056-01-01.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-27.

Antal	Benämning	Total yta m ²
166	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 223
13	lägenheter (hyresrätt)	1 037
6	lokaler (hyresrätt)	325
47	garageplatser	1 175
91	p-platser	0
1	förråd	10
Totalt 324 objekt		15 770

Föreningens lägenheter fördelas på: 90 st 3 rok, 89 st 4 rok.

Föreningen disponerar marken via tomträttsavtal nästa omförhandling av avtalet är 2028

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kristian Lager	Ordförande	2025-10-06	
Kristian Lager	Ledamot	2024-04-29	
Erika Bekkewold	Ordförande	2025-05-13	2025-10-06
Erika Bekkewold	Ledamot	2025-05-13	
Erika Bekkewold	Suppleant	2024-04-29	2025-05-13
Frida Annell	Ordförande	2023-05-17	2025-05-13
Frida Annell	Ledamot	2022-06-20	
David Brádka	Ledamot	2021-09-10	
Sravan Kumar Madina	Ledamot	2023-05-17	2025-05-13
Sanna Glansin	Ledamot	2025-05-13	
Erik Rosenius	Ledamot	2023-05-17	2025-05-13
Erik Rosenius	Suppleant	2025-05-13	
Malin Olofson	Ledamot	2023-05-17	
Magnus Linde	Suppleant	2024-04-29	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: David Bradka, Frida Annell, Kristian Lager, Erik Rosenius och Magnus Linde.

Styrelsen har under året hållit 12 (inkl konstituerande) protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av David Brádka, Frida Annell och Kristian Lager.

Auktoriserad revisorer har varit: Ronja Persson hos Parameter Revision AB vald av föreningen.

Valberedning har varit: Emma Nordström och Sravan Kumar Madina, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-11-21.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- 1988 Renoverades balkongerna
- 2009-2010 Byttes vatten och avloppsstammarna och alla badrum renoverades
- 2010 Moderniserades de elektriska installationerna
- 2010 Byttes de yttre fönsterbågarna till metall och fönsterkarmarna kläddes utvändigt i plåt
- 2011 Renoverades yttertak

- 2012 Tvättades plåttfasaderna
- 2016 Byggdes tvättstugor
- 2016 Installerades nya elektroniska lås till samtliga entréer
- 2018 Renoverades samtliga tak
- 2019 Gjordes en större översyn av värmesystemet
- 2019 Utfördes en OVK-besiktning (godkänd)
- 2020 Byte av sidodörrar till samtliga fastigheter
- 2020 Utfördes radonmätning (godkänd) samt en energideklaration
- 2020 Införskaffades nya sittmöbler utomhus samt en rabatt anlades utanför Hågsjögränd 2
- 2021 Visst måleriarbete har utförts i trapphusen
- 2021 Fönster i entréplan har renoverats
- 2021 Fasadvätt
- 2022 Installerat moluk för matavfall
- 2022-2023 Installerat ny värmeväxlare inkl sensorer i vissa lägenheter
- 2024 Renoverat garageportar
- 2024 Visst måleriarbete har utförts i trapphusen
- 2024 Utfördes en OVK-besiktning (godkänd)
- 2024 Bytt belysning i trapphusen som nu inkluderar nödbelysning
- 2024 Installerat ny hissmotor på Multrågatan 25
- 2025 Satt upp staket runt lekplatsen

Avtal med leverantörer för förvaltning

Ekonomisk förvaltning	HSB from 1/1-2022
Teknisk förvaltning	Cemi förvaltning AB
Mark och trädgård	Cemi förvaltning AB
Jour	Drifitia
Tvättstugor	Söderkyl
Städning	Städboys
Ventilation och undercentral	PLW
Hissar	Hissen AB och Kiwa
TV	Tele 2
Bredband	Ownit
Sophantering	Stockholms vatten
Snöröjning	Grön Stad

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Fortsatt förbättra utseendet i trapphusen genom målning.
- Tecknat avtal med Hyria för andrahandsuthyrningar.
- Satt upp staket runt lekplatsen för att öka säkerheten både för besökande och sophantering.
- Skapat fem gästparkeringar nära T-banan för besökande och pendlare till T-banan.

Medlemsinformation

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 263 och under året har det tillkommit 24 och avgått 23 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 264.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	112	145	18	99	166
Skuldsättning, kr/kvm	12 163	13 197	13 285	13 342	13 714
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	14 505	14 556	14 653	14 729	14 881
Räntekänslighet, %	15	15	18	20	20
Energikostnad, kr/kvm	186	188	184	196	183
Årsavgifter, kr/kvm	986	986	793	751	743
Årsavgifter/totala intäkter, %	80	81	76	74	74
Totala intäkter, kr/kvm	1 039	1 110	950	911	907
Nettoomsättning, tkr	16 295	16 184	13 693	13 255	13 288
Resultat efter finansiella poster, tkr	-6 796	-6 589	-8 028	-2 665	-2 019
Soliditet, %	51	52	53	53	53

*Garageyta ingår i total yta fr.o.m 2025, vilket påverkar jämförbarheten för vissa nyckeltal.

Definitioner nyckeltal

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

Från 2025 är garageyta inkluderad i fastighetens totala yta. Detta påverkar jämförbarheten i nyckeltalsöversikten mellan det här året med tidigare för de ytbaserade nyckeltalen. I Brf Tabulatorns fall tillkommer en yta på 1175 m².

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.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningar och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 767 467 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 112 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höjning avgift för hyrerätter 3,6% fr o m 2026-01-01 samt bostadsrätter 2% fr o m 2026-04-01.

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	249 785 494	0	0	249 785 494
Upplåtelseavgifter, kr	944 623	0	0	944 623
Underhållsfond, kr	6 407 536	0	565 434	6 972 970
S:a bundet eget kapital, kr	257 137 653	0	565 434	257 703 087
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-38 009 247	-6 569 885	-565 434	-45 144 566
Årets resultat, kr	-6 569 885	6 569 885	-6 796 416	-6 796 416
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-44 579 132	0	-7 361 850	-51 940 982
S:a eget kapital, kr	212 558 521	0	-6 796 416	205 762 105

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 565 434 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-45 144 566
Årets resultat, kr	-6 796 416
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-51 940 982

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-565 434
Balanseras i ny räkning, kr	-52 506 416

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	16 295 456	16 184 461
Övriga rörelseintäkter	Not 3	94 252	10 374
Summa Rörelseintäkter		16 389 708	16 194 835
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 451 848	-7 838 299
Övriga externa kostnader	Not 5	-534 088	-389 505
Personalkostnader	Not 6	-386 400	-344 817
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-8 301 220	-8 267 663
Summa Rörelsekostnader		-16 673 556	-16 840 284
Rörelseresultat		-283 848	-645 449
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	93 059	113 193
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-6 605 627	-6 037 629
Summa Finansiella poster		-6 512 568	-5 924 436
Resultat efter finansiella poster		-6 796 416	-6 569 885
Resultat före skatt		-6 796 416	-6 569 885
Årets resultat		-6 796 416	-6 569 885

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	391 165 897	399 467 117
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		391 165 897	399 467 117
Summa Anläggningstillgångar		391 165 897	399 467 117

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		55 476	65 457
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	6 237 357	4 214 265
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	535 564	660 978
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		6 828 397	4 940 700

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		1 000 000	2 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	2 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank		2 122 173	2 046 951
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 122 173	2 046 951

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar		401 116 467	408 454 769
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	250 730 117	250 730 117
Fond för yttre underhåll	6 972 970	6 407 536
Summa Bundet eget kapital	257 703 087	257 137 653

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-45 144 566	-38 009 247
Årets resultat	-6 796 416	-6 569 885
Summa Ansamlad förlust	-51 940 981	-44 579 132

Summa Eget kapital

205 762 106 212 558 521

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	140 855 500	99 355 000
Summa Långfristiga skulder		140 855 500	99 355 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		50 949 000	93 119 500
Leverantörsskulder		411 189	753 183
Skatteskulder		762 286	729 441
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	212 591	117 042
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	2 163 795	1 822 081
Summa Kortfristiga skulder		54 498 861	96 541 247

Summa Skulder

195 354 361 195 896 247

Summa Eget kapital och skulder

401 116 467 408 454 769

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-283 848	-645 449
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	8 301 220	8 267 663
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	8 301 220	8 267 663
Erhållen ränta	125 836	70 076
Erlagd ränta	-6 598 412	-6 030 182
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 544 796	1 662 108
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	101 773	-253 435
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	120 899	-26 916
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	222 672	-280 352
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 767 467	1 381 756
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-503 357
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-503 357
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-670 000	-1 270 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-670 000	-1 270 000
Årets kassaflöde	1 097 467	-391 601
Likvida medel vid årets början	8 259 925	8 651 525
Likvida medel vid årets slut	9 357 392	8 259 925

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.

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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	12 840 573	12 844 608
	Bredbandsabonnemang och IP telefoni	197 152	197 208
	Hyror bostäder	1 756 380	1 743 195
	Hyror lokaler	529 644	523 092
	Hyror garage och parkeringsplatser	882 573	1 481 118
	Hyror övrigt	500	0
	Övriga primära intäkter	123 830	99 822
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	16 330 652	16 889 043
	Hysesbortfall	-35 196	-704 582
	<i>Summa</i>	-35 196	-704 582
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	16 295 456	16 184 461

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	93 272	5 636
	Övriga sekundära intäkter	980	4 738
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	94 252	10 374

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 154 826	-1 170 737
	Snö och halk-bekämpning	-131 797	-279 423
	Reparationer	-858 023	-1 240 383
	Planerat underhåll	-200 492	-418 483
	Försäkringsskador	-168 209	-16 746
	El	-790 276	-801 465
	Uppvärmning	-1 396 402	-1 395 579
	Vatten	-750 752	-549 928
	Sophämtning	-215 271	-180 168
	Fastighetsförsäkring	-288 242	-270 636
	Kabel-TV och bredband	-277 471	-276 482
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-393 896	-368 390
	Tomträttsavgäld	-781 100	-781 100
	Övriga driftkostnader	-45 091	-88 780
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 451 848	-7 838 299
		2025-01-01	2024-01-01
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	10 046
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-33 584	-38 672
	Administrationskostnader	-128 080	-152 095
	Extern revision	-58 562	-65 156
	Medlemsavgifter	-7 505	-7 383
	Föreningsverksamhet	-40 542	-22 744
	Övriga förvaltningskostnader	-265 814	-113 500
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-534 088	-389 505
		2025-01-01	2024-01-01
Not 6	Personalkostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-294 000	-262 498
	Sociala avgifter	-92 400	-82 319
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-386 400	-344 817

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-8 301 220	-8 267 663
----------------------------	------------	------------

<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-8 301 220	-8 267 663
--	-------------------	-------------------

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 490	2 663
-----------------------------------	-------	-------

Ränteintäkter placeringar	69 731	110 728
---------------------------	--------	---------

Övriga ränteintäkter och liknande poster	20 839	-198
--	--------	------

<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	93 059	113 193
---	---------------	----------------

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-6 589 629	-6 015 321
--	------------	------------

Övriga räntekostnader	-15 998	-22 308
-----------------------	---------	---------

<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-6 605 627	-6 037 629
---	-------------------	-------------------

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	446 705 042	446 201 685
	Årets investeringar	0	503 357
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	446 705 042	446 705 042
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-47 237 925	-38 970 262
	Årets avskrivningar	-8 301 220	-8 267 663
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-55 539 145	-47 237 925
	<i>Utgående redovisat värde</i>	391 165 897	399 467 117
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	172 000 000	166 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 544 000	5 400 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	85 000 000	99 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 986 000	2 262 000
	Summa	265 530 000	272 662 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	213 250 000	213 250 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	213 250 000	213 250 000
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	6 235 219	4 212 973
	Övriga fordringar	2 138	1 292
	Summa Övriga fordringar	6 237 357	4 214 265
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	21 133	53 909
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	514 431	607 068
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	535 564	660 978

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>
SEB	3,70%	2027-04-28	49 676 000	0
SEB	2,74%	2028-04-28	48 776 000	0
SEB	4,39%	2026-06-28	50 279 000	0
SEB	2,93%	2029-04-28	43 073 500	670 000
			191 804 500	670 000

Långfristig del	140 855 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	670 000
Lån som ska konverteras inom ett år	50 279 000
Kortfristig del	50 949 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	670 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 680 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,46%
Finns swap-avtal	Nej

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

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	114 630	84 630
Momsskuld	43 676	13 430
Övriga kortfristiga skulder	54 285	18 982
<i>Summa Övriga skulder</i>	212 591	117 042

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

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 277 631	1 192 507
Övriga förutbetalda intäkter	0	544 699
Upplupna räntekostnader	92 091	84 876
Övriga upplupna kostnader	794 073	-1
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 163 795	1 822 081

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

Undersökning av underhållsbehov av hyreslägenheterna har skett och sammanställning pågår. Vi kommer begära in offerter så fort sammanställningen är klar.

Vi kommer att se över vår underhållsplan för att få en bättre överblick över kostnaden för olika renoveringar.

Avgiftshöjning om 3,6% (hyresrätter) fr o m 2026-01-01.

Avgiftshöjning om 2% (bostadsrätter) fr o m 2026-04-01.

Planerar att amortera mer.

Arrende Stockholm stad/skötsel ska omförhandlas 2026.

Styrelsen planerar att uppdatera föreningens stadgar.

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.

Styrelsen har fastställt årsredovisningen 2026-03-31.

Verifikat

Dokument-ID 09222115557574329801

Dokument

<p>Årsredovisning 99-2978 Huvuddokument 17 sidor Startades 2026-03-31 21:21:55 CEST (+0200) av HSB E-tjänst (HE) Färdigställt 2026-04-08 14:11:30 CEST (+0200)</p>	<p>förstasida Bilaga 1 1 sida Inte sammanfogad med huvuddokumentet. Bifogad av HSB E-tjänst (HE)</p>
<p>ordlista Bilaga 2 1 sida Inte sammanfogad med huvuddokumentet. Bifogad av HSB E-tjänst (HE)</p>	

Initierare

HSB E-tjänst (HE)
aut.brf_etjanster@hsb.se

Signerare

Kristian Lager (KL)
Identifierad med svenskt BankID som "KRISTIAN LAGER"
Personnummer 197009270195



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KRISTIAN LAGER"
Signerade 2026-04-01 10:32:14 CEST (+0200)

David Brádka (DB)
Identifierad med svenskt BankID som "DAVID BRÁDKA"
Personnummer 198606118852



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DAVID BRÁDKA"
Signerade 2026-04-01 15:47:45 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557574329801

Frida Annell (FA)

Identifierad med svenskt BankID som "FRIDA ANNELL"
Personnummer 197708050542



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FRIDA ANNELL"
Signerade 2026-04-01 11:19:14 CEST (+0200)

Erika Bekkewold (EB)

Identifierad med svenskt BankID som "ERIKA
BEKKEWOLD"
Personnummer 197702150322



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ERIKA BEKKEWOLD"
Signerade 2026-04-05 16:25:01 CEST (+0200)

Sanna Glansin (SG)

Identifierad med svenskt BankID som "Sanna Caroline
Glansin"
Personnummer 198811234643



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sanna Caroline Glansin"
Signerade 2026-04-01 12:57:24 CEST (+0200)

Malin Olofson (MO)

Identifierad med svenskt BankID som "Malin Olofson"
Personnummer 199310175006



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Malin Olofson"
Signerade 2026-03-31 22:34:44 CEST (+0200)

Ronja Persson (RP)

Identifierad med svenskt BankID som "Ronja Kristina
Persson"
Personnummer 199505173980



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Ronja Kristina Persson"
Signerade 2026-04-08 14:11:30 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557574329801

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

