

# Årsredovisning

för

## BRF Terrasshusen 1 i Knivsta

769630-4638

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för BRF Terrasshusen 1 i Knivsta, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades i augusti 2015. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-10-18 och nuvarande stadgar registrerades under 2017-10-18 hos Bolagsverket.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet på Trunstavägen 5-7 i Stockholm har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Knivsta Ängby 1:132	2017	Knivsta

Marken är upplåten genom äganderätt.  
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom TryggHansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.  
Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2017, Trunstavägen 5 har fem våningar och Trunstavägen 7 har sex våningar.  
Byggnadens totala bostadsrättsyta uppgår till 3 019 kvadratmeter.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 102 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok
80	22

Föreningen har 37 parkeringsplatser varav 36 är uthyrda till medlemmar i föreningen. Den resterande parkeringsplatsen erbjudas till de som står i kö i föreningen.

## Byggnadernas tekniska status

Genomgång av byggnaden görs kontinuerligt av den tekniske förvaltaren för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaden och den yttre miljön. Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig från 2018 till 2067.

## Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Pantregister
- Medlemsförteckning
- Uthyrning av parkeringar

## Övriga avtal

- Fastighetsförvaltning - Fastighetsägarna Service
- Trappstädning, gårdar och planteringar - Fastighetsägarna Service
- Fjärrvärme - Vattenfall AB
- Drift och underhåll av hiss - Kone
- Borttransport av grovsopor, papper mm - Suez Recycling AB
- Hushållssopor - Suez Recycling AB
- Elleverans - Vattenfall AB, Skellefteå Kraft
- Drift värme, vatten mm - Vattenfall AB, Roslagenvatten AB
- Trygghetsjour - Securitas AB
- Skadedjursbekämpning - Nomor AB

## Utförda investeringar och underhållsarbeten under tidigare år

2021 - Samtliga loftgångstak har målats av Moelven under sensommaren och hösten 2021. De förråd som inte bereddes tillträde till blev inte åtgärdade.

2022 - 5-årsbesiktning utfördes under 2022 och anmärkningar som omfattades av garantin åtgärdades, både inne i lägenheter och utvändigt. Åtgärderna slutfördes under 2023. Dörrstängare har kontinuerligt reparerats.

2023 - Under 2023 byttes DUCen i värmesystemet i hus 5 (Trunstavägen 5) och värmepumpen för värmeåtervinning i hus 7 (Trunstavägen 7). Filterbyte i ventilationsaggregaten i hus 5 och 7 byttes under 2023. Spruckna fasadskivor byttes under 2023 som noterats vid garantibesiktningen. Skärmtaket av glas återmonteras vid gaveln på Hus 5, omfattades av garantin.

2024 - Under maj-juni 2024 genomfördes OVK, obligatorisk ventilationskontroll, med godkänt resultat. Inför OVK byttes friskluftsfiler inne i lägenheterna samt i ventilationsaggregaten. Entreprenör för genomförandet var Uppland Ventilationstjänst. Nästa OVK ska genomföras 2030

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

### *Ekonomi*

Föreningen har 3 stycken lån ungefär lika stora på totalt ca 35,3MSEK vid årets utgång. Föreningen amorterar totalt ca 15KSEK per månad. Under 2025 har föreningen bundit räntorna på ett av lånen. Detta medför att alla föreningens lån är nu med bundna räntor. Detta kommer att hålla nere räntekostnaderna och påverka föreningens resultat positivt. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 10 i balansräkningen.

Vid budgetarbetet för 2025 beslutade styrelsen att avgiften skulle höjas med 5% fr o m 2025-01-01.

Avtalet med Securitas har sagts upp för upphörande, anledningen är att tjänsterna inte anlitas, avtalet upphör 2026-03-31.

Styrelsen har diskuterat de olika åtgärder, kostnader, rutiner och funktioner som behövs för att få kontroll på de tags som kvitterats ut, vilka som har access till entrédörrarna och till soprummet, cykelrummet och takterrassen. De offerter som togs under 2024 har varit svåra att jämföra då de omfattat olika åtgärder. Ett mer samlat grepp kring åtgärder men också en mer omfattande investering kommer behövas för att uppdatera dörrsystemen med full funktion i dörröppnare och kodläsare, kontroll över vilka som har access till husen samt minskade kostnader vad gäller grovsopor i miljörum och på loftgångar. Nya offerter kommer tas in under 2026 vad gäller tags-hantering, kamerabevakning och dörrautomatik.

Avtalet med Fastighetsägarna Service omförhandlades med fokus på kostnadsminskning och en effektivare skötsel. Nytt avtal gäller fr o m 2026-01-01.

### *Underhåll under året*

Under senare del av 2024 var det problem med värmepumpen för återvinningen i hus 7. I anslutning till detta gick DUCen i värmesystemet sönder i hus 7. Pga lång leveranstid så byttes DUCen i januari 2025.

Då värmepumpen fortsatt inte fungerade tillfredsställande gjordes ytterligare felsökningen och det upptäckte att ett brandspjäll som styr ventilationsluften inte fungerade. Efter reparationerna fungerar alla värmesystem. Ronderingslistan har uppdaterats för att liknande problem ska upptäckas i tid. Hus 7 går bra och har lägre förbrukning än under 2024. De två värmepumparna för resp. hus uppdaterades med nya parametrar från leverantören.

Radonmätning genomfördes under mars-maj, 60 punkter mättes, 2 per lägenhet, inget avvikande värde noterades.

Uppgradering av nödtelefonerna i hissarna från 2/3G till 4G skedde under september.

Filter till friskluftsintagen delades ut till varje lägenhet 2 gånger under 2025, april och november. Det är varje ägares ansvar att göra själva bytet så instruktion medföljde.

En förstudie till utredning ang. sprickbildning vid infästningen för fasadskivorna påbörjades, kommer att fortsätta under 2026. Utförs gemensamt med Brf Terrasshusen 2.

#### *Fastighetskötsel*

Fastighetsägarna Service har haft hand om skötsel och teknisk drift från 2024-01-01. Felanmälan har fungerat fortsatt bra. Avtalet omförhandlades och olika funktioner effektiviserades. Nomor är fortsatt anlitate för skadedjursbekämpning och aktiviteten på möss har minskat något.

#### *Kommunikation*

Boappa har varit i drift under hela 2025 och ca 70% av hushållen har gått med. Det har minskat antalet mail väsentligt och boende får snabbare svar på sina frågor. Styrelsen har vid upprepade tillfällen påmint och uppmanat att fler både ägare och andrahandshyresgäster ska gå med. Arbetet fortsätter under 2026.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 102 st. Av föreningens medlemslägenheter har 11 lägenheter överlåtits under året.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 137 och 134 medlemmar vid dess slut

Under 2025 har styrelsen medgivit nya uthyrningar och förlängning av andrahandsuthyrning för totalt 29 lägenheter.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.
- Samtycke för andrahandsupplåtelse ges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person.
- Andrahandsupplåtelsen är en tillfällig lösning och begränsad i tiden.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift.

Bostadsrättsinnehavare debiteras avgift för andrahandsupplåtelse i förekommande fall.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt föreningens stadgar.

Styrelsen har sett att ett flertal lägenheter hyrs ut utan att styrelsen har fått in en ansökan om detta. Efterforskningar på bokföringsadress om vem som bor i resp. lägenhet har gjorts för att få kännedom om vilka som är folkbokförda på Trunstavägen 5 och 7, med avsikten att få så många uthyrningar som möjligt registrerade, via Botema. Ägarna för de bostäder där uppgifterna inte verkade stämma har fått mail med information om att de ska ansöka om andrahandsuthyrning hos styrelsen och att både de och deras hyresgäst ska gå med i Boappa. Cirka hälften har svarat och några ansökningar om uthyrning har därefter kommit in. Arbetet kommer att pågå även under 2026.

## Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Maria Hydling	Ledamot	ordförande
Karl-Åke Malmelöv	Ledamot	
Reza Gholami	Ledamot	
Mobarrez Farham	Ledamot	
Ivan Krezic	Ledamot	
Heja Ghaderi	Ledamot	
Noelle Miller	Ledamot	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga i styrelsen.

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två av styrelseledamöterna i förening.

Styrelsen har under året 2025 hållit 12 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte.

## Revisor

Robert Hasslund                      Auktoriserad revisor, ordinarie

## Valberedning

Vid ordinarie stämman 2025 utsågs Lars Göransson till valberedning.

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-22.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	4 002	3 808	3 817	2 565
Resultat efter finansiella poster	-795	-1 554	-492	-1 130
Soliditet (%)	69,0	69,1	69,3	70,0
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta	11 695	11 755	11 815	11 870
Skuldsättning per kvm totalyta	11 695	11 755	11 815	11 870
Avgift per kvm bostadsrättsyta (kr)	1 259	1 201	1 205	799
Sparande per kvm (kr)*	146	-123	63	30
Räntekänslighet (%)*	9	10	10	14
Energikostnad (kr)*	385	365	309	344
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	92	94	91	90

Nettoomsättning

Nettoomsättning visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm totalyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta.

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter.

Energikostnad (kr)

Bokförd vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

\* Nytt nyckeltal från 2022

## Föreningens ekonomi

### *Årets resultat*

Årets resultat visar ett underskott om 794 774 kronor efter planerade avskrivningar. Resultatet och kassaflödet har utvecklats positivt under 2026.

En fortsatt god ekonomi är beroende av bland annat marknadsräntorna, kostnader för el, fjärrvärme och i vilken omfattning medlemmarna själva bidrar med egna arbetsinsatser och energisparåtgärder för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna.

### *Årsavgifter*

Vid budgetarbetet för 2025 beslutade styrelsen att avgiften skulle höjas med 5% fr o m 2025-01-01.

Årsavgifterna för 2026 ligger kvar på samma nivå som under 2025, i och med budgeten för 2026 tog styrelsen beslutet att inte höja avgifterna. Avgift för parkeringsplatser har varit 500 kr/månad under 2025 och kommer fortsatt vara det under 2026.

### *Lån*

Föreningen har ett lån hos Swedbank och två lån hos Handelsbanken totalt 35 306 472 SEK den 31 december 2025. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 10 i balansräkningen. Under året har föreningen amorterat 181 176 kronor.

### *Upplysning vid negativt resultat*

Årets negativa resultat förklaras till stor del av årets avskrivningar om 1 182 461 kronor samt en stor del beroende på räntekostnaderna. Den genomsnittliga räntan har legat mellan ca 2,7 och 3,4 procent. Under 2025 har ett lån som hade rörlig ränta bundits med fast ränta i 3 år. Föreningen har nu bara lån med fasta räntor. Detta kommer att påverka framtida kostnader positivt.

### *Uppskriftsskyldighet*

För att förbättra resultatet har föreningen under 2025 bundit ett lån som hade rörlig ränta till en fast ränta i 3 år. Föreningen har nu bara lån med fasta räntor och olika bindningstider för att sprida riskerna för höga räntor. Föreningen jobbar fortsatt med att hålla nere fastighets- och driftskostnaderna. Detta kommer att påverka framtida kostnader positivt. Resultatet och kassaflödet har utvecklats positivt under 2025.

### *Skatter och avgifter*

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlägga fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1 724 kr per lägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	114 435 000	155 290	-30 253 556	-1 553 917	<b>82 782 817</b>
Disp av föreg års resultat	0	0	-1 553 917	1 553 917	<b>0</b>
Förändring under året	0	59 800	-59 800	-794 774	<b>-794 774</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>114 435 000</b>	<b>215 090</b>	<b>-31 867 273</b>	<b>-794 774</b>	<b>81 988 043</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-31 867 274
årets förlust	-794 774
	<b>-32 662 048</b>

behandlas så att	
avs tning till yttre fond enligt stadgarna	59 000
i ny räkning överföres	-32 721 048
	<b>-32 662 048</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 002 216	3 808 417
Övriga rörelseintäkter	3	148 056	50 155
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 150 272</b>	<b>3 858 572</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4	-1 674 486	-1 629 567
Driftskostnader	5	-574 366	-706 794
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	6	-244 623	-235 655
Personalkostnader	7	-152 101	-147 591
Avskrivningar	8	-1 182 461	-1 182 461
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 828 037</b>	<b>-3 902 068</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>322 235</b>	<b>-43 496</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 504	2 598
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 118 513	-1 513 019
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 117 009</b>	<b>-1 510 421</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-794 774</b>	<b>-1 553 917</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-794 774</b>	<b>-1 553 917</b>

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

9

116 999 691

118 182 152

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**116 999 691**

**118 182 152**

**Summa anläggningstillgångar**

**116 999 691**

**118 182 152**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

738 868

792 570

Övriga fordringar

127 400

127 845

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

111 858

99 031

**Summa kortfristiga fordringar**

**978 126**

**1 019 446**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

825 865

628 883

**Summa kassa och bank**

**825 865**

**628 883**

**Summa omsättningstillgångar**

**1 803 991**

**1 648 329**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**118 803 682**

**119 830 481**

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

114 435 000

114 435 000

Fond för yttre underhåll

215 090

155 290

**Summa bundet eget kapital**

**114 650 090**

**114 590 290**

##### *Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-31 867 274

-30 253 556

Årets resultat

-794 774

-1 553 917

**Summa ansamlad förlust**

**-32 662 048**

**-31 807 473**

**Summa eget kapital**

**81 988 042**

**82 782 817**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

23 528 972

23 612 500

**Summa långfristiga skulder**

**23 528 972**

**23 612 500**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

11 777 500

11 875 148

Leverantörsskulder

131 930

180 071

Övriga skulder

5 057

17 364

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 372 181

1 362 581

**Summa kortfristiga skulder**

**13 286 668**

**13 435 164**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**118 803 682**

**119 830 481**

## Kassaflödesanalys

Not                      2025-01-01                      2024-01-01  
                                 -2025-12-31                      -2024-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-794 774	-1 553 917
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 182 461	1 182 461
Betald skatt	1 521	-2 598

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

**389 208                      -374 054**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	53 702	-121 153
Förändring av kortfristiga fordringar	-13 903	532 780
Förändring av leverantörsskulder	-48 141	61 348
Förändring av kortfristiga skulder	-2 706	-237 037

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

**378 159                      -138 116**

### Finansieringsverksamheten

Amortering	-181 176	-181 176
------------	----------	----------

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

**-181 176                      -181 176**

### Årets kassaflöde

**196 983                      -319 292**

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	628 883	948 174
--------------------------------	---------	---------

### Likvida medel vid årets slut

**825 865                      628 883**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2), samt 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avsättning till fonden för yttre underhåll ska årligen ske enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde. För föreningens tre första verksamhetsår görs avsättning enligt ekonomisk plan. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnad, kan avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100
-----------	-----

## Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	3 635 046	3 459 805
Hyra p-plats	203 727	181 749
Tillägg el	163 443	166 863
	<b>4 002 216</b>	<b>3 808 417</b>

I årsavgiften ingår kostnaden för värme och vatten.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Överlåtelseavgift och pant.avg	18 161	13 469
Övriga ersättningar och intäkter	10 563	0
Uthyrning 2:a hand	119 332	36 686
	<b>148 056</b>	<b>50 155</b>

## Not 4 Fastighetskostnader

	2025	2024
Övriga reparationer	-173 514	-209 026
Markytor, trädgård	-139 302	-125 728
El	-394 179	-369 882
Värme	-290 875	-222 672
Vatten och avlopp	-476 484	-510 158
Sophämtning/renhållning	-200 132	-192 101
	<b>-1 674 486</b>	<b>-1 629 567</b>

## Not 5 Driftskostnader

	2025	2024
Obl besiktningkost OVK,hiss	-6 243	-157 645
Hisservice	-87 085	-68 699
Övriga fastighetskostnader	-56 199	-48 225
Fastighetsförsäkring	-48 579	-47 216
F-skötsel	-79 768	-77 502
Snöröjning	-38 634	-56 290
Städning	-96 492	-93 750
Hyra Parkering	-145 912	-141 716
Brandskydd	-7 720	-7 500
Boappa	-7 734	-8 250
Öresutjämning		-1
	<b>-574 366</b>	<b>-706 794</b>

### Not 6 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvoden	-50 018	-50 797
Konsultarvoden	-28 990	-24 952
Fastighetsförvaltning	-128 012	-125 302
Bankkostnader	-4 599	-4 540
Föreningsavgifter	-7 880	-7 880
Bevakning och larm	-25 124	-22 184
	<b>-244 623</b>	<b>-235 655</b>

### Not 7 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	-116 454	-114 600
Sociala avgifter	-35 647	-32 991
	<b>-152 101</b>	<b>-147 591</b>

### Not 8 Avskrivningar

	2025	2024
Byggnad	-1 182 461	-1 182 461
	<b>-1 182 461</b>	<b>-1 182 461</b>

## Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark</b>		
Vid årets början	125 868 150	125 868 150
Nyanskaffningar	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>125 868 150</b>	<b>125 868 150</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-7 685 998	-6 503 537
Årets avskrivningar enligt plan	-1 182 461	-1 182 461
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-8 868 459</b>	<b>-7 685 998</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>116 999 691</b>	<b>118 182 152</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	51 000 000	51 000 000
Mark	8 000 000	8 800 000
	<b>59 000 000</b>	<b>59 800 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	59 000 000	59 800 000
Lokaler	0	0
	<b>59 000 000</b>	<b>59 800 000</b>
<b>Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark</b>		
Byggnader och mark	116 999 691	118 182 152
	<b>116 999 691</b>	<b>118 182 152</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank	3,39	2029-06-20	11 775 000	11 805 000
Stadshypotek	2,86	2028-10-30	11 753 972	11 875 148
Stadshypotek	3,13	2026-07-30	11 777 500	11 807 500
			<b>35 306 472</b>	<b>35 487 648</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			11 777 500	11 875 148

Lån som löper ut inom 1 år efter balansdagen planeras att förlängas.

### Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	36 040 000	36 040 000
	<b>36 040 000</b>	<b>36 040 000</b>
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen kommer från och med räkenskapsåret 2026 övergå till redovisningsregelverket K3. Övergången kommer ske med anledning av nytt krav i Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR) efter beslut den 2025-06-16. Kravet innebär att K3 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar efter 2025-12-31, om föreningen inte frivilligt har tillämpat K3 tidigare.

## Underskrifter

Årsredovisningen beslutades den 10 mars 2026

Stockholm

Maria Hydling  
Ordförande

Ivan Krezic

Karl-Åke Malmelöv

Reza Gholami

Mobarrez Farham

Heja Ghaderi

Noelle Miller

Min revisionsberättelse har lämnats

Robert Hasslund  
Auktoriserad Revisor

# Undertecknat dokument



## Signerad text:

Jag undertecknar och accepterar härmed innehållet i PDF-filen (1) och alla avtal däri:

Fil (1)

Namn: 186-202603201230-721863.pdf

Storlek: 234047 bytes

Hashvärde SHA256:

3a6c97bdeefbd663b77fdfa1c90a3321fbb6d9b6f5024ab8f3a759bbf58460d4

*Originalfilen och alla signaturer bifogas denna PDF.*

*För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare behövas.*

## Undertecknad av 8:

**IVAN KREZIC**

Signerad med BankID 2026-03-20 12:39 Ref: 019d0b0b-6bf8-78af-9174-56aefb6c83e1

**FARHAM MOBARREZ SALIM**

Signerad med BankID 2026-03-22 18:28 Ref: 019d1696-e1c9-7851-83c0-90f2f5f2309f

**Karl-Åke Gottfrid Malmelöv**

Signerad med BankID 2026-03-23 08:19 Ref: 019d198f-aabc-7c5f-ab8b-34cbb473bccca

**MARIA HYDLING**

Signerad med BankID 2026-03-23 11:22 Ref: 019d1a37-4153-7406-86e4-b221bf430ae0

**Reza Gholami**

Signerad med BankID 2026-03-23 12:12 Ref: 019d1a65-7bb4-7711-ba06-3844eff11863

**CAISA NOELLE BATALLA MILLER**

Signerad med BankID 2026-03-27 08:37 Ref: 019d2e39-edd8-7950-8ff4-c3b82e661f9d

**HEJA GHADERI**

Signerad med BankID 2026-03-27 08:50 Ref: 019d2e46-46e9-74c5-b940-b36231a9b193

**Robert Hasslund**

Signerad med BankID 2026-04-01 16:14 Ref: 019d4965-92ad-71db-820a-20d79b178ff6