



Årsredovisning 2025

HSB bostadsrättsförening
Tullen nr 623 i Nacka



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka med säte i NACKA org.nr. 716418-6954 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 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-07-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 367:2	1988-01-01	1986
Sicklaön 367:6	1988-01-01	1986

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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
194	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15 479
38	förråd	145
1	lokaler (hyresrätt)	63
Totalt 233 objekt		15 687

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1.5 rok, 68 st 2 rok, 78 st 3 rok, 33 st 4 rok, 13 st 5 rok, 1 st 7 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nacka Sicklaön GA:31	G:A	716420-5960		Parkeringsanläggningar, Belysning, Sopsug, Centralantenn (kabel-tv-anläggning), Kvartersmark med bl a utrustning för grov- och återvinningsopor
Nacka Sicklaön GA:32	G:A			Vatten och avloppsledningar
Nacka Sicklaön GA:32	G:A			Entréväg, trappor, planteringar, gräsytor, dräneringsanläggning

Totalt 3 objekt

Föreningen är delaktig i Jarlabergs Samfällighetsförening. Samfällighetsföreningen har till uppgift att förvalta tre gemensamhetsanläggningar. Föreningens andel är 14,41 %.

Samfälligheten

Föreningen är delaktig i Jarlabergs Samfällighetsföreningen.

Jarlabergs Samfällighet består av två representanter vardera från Jarlabergs sju bostadsrättsföreningar samt två representanter från Egna Hem, som utgörs av 22 st friköpta radhus på Landåvägen.

Samfällighetsföreningen har till uppgift att förvalta tre gemensamhetsanläggningar.

Samfälligheterna omfattar bland annat tre parkeringshus samt gästparkeringsplatser i direkt anslutning till P-husen, parkeringsplats vid Volvo.

Därutöver ansvarar samfälligheten för distribution av radio- och TV-abonnemang, vissa parkvägar, planteringar och gräsytor samt anläggningar för hushållssopor, vatten och avlopp. Grovsoprummen ägs av samfälligheten men sköts av medlemmarna som också står för kostnaderna för grovsophämtningen, om man har den tjänsten. Även fastigheten vid Fyrspannvägen 1 innehas av Samfällighetsföreningen.

Planerade åtgärder 2025/2026 för samfälligheten.

- Utredning gällande avfallshantering fortsätter, bygglovsansökan är framtagen.
- Belysning och säkerhet i garagen genomförd.
- Dagvattenhantering och betongkonstruktion i garagen utreds vidare.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Veikko Räihä	Ordförande	2020-06-17
Catharina Hillerström Vagli	HSB Ledamot	2024-02-08
Jens Tillberg	Ledamot	2022-05-25
Carina Strandberg	Ledamot	2021-05-26
Patrik Nyholm	Ledamot	2023-05-16
Emelie Tonring	Ledamot	2024-05-22
Emelie Mårtensson	Suppleant	2025-11-12
Vanessa Eriksson	Suppleant	2025-12-10

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Patrik Nyholm och Carina Strandberg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Veikko Räihä, Carina Strandberg, Jens Tillberg och Patrik Nyholm.

Firman tecknas enligt ovan av 2023 års normalstadgar för HSB-bostadsrättsföreningar.

Revisorer har varit: Jan Sterne med Dennis Andreev som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Brita Robertson, Lotten Raeder, Peter Berg och Stefan Hult, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23. På stämman deltog 48 st röstberättigade medlemmar, varav 1 genom fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes 1 januari med 5% för att få ett starkt sparande och en fortsatt god amorteringstakt på befintliga lån.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-11-28.

Fastighetsbelåning

Vår låneportfölj har fått längre framförhållning och mer spridning över tid. Genomsnittsräntan har samtidigt stigit under året som främst går att koppla till de två lån som var placerade i Nordea till mycket låga räntor och som löpte ut under året. Dessa båda lån har finansierats hos Swedbank.

Vid årets ingång hade vi totalt 10 lån, vilket vid utgången av året blivit 9 lån.

Vi har ökat amorteringen men även minska skuldsättningen vid omläggning av lån, totalt har vi amorterat 4 128 240 kr.

Skuld/kvm vid utgången 2024: 12 224 kr/kvm

Skuld/kvm vid utgången 2025: 11 961 kr/kvm

Vilket ger en förändring på -263 kr/kvm

Styrelsen vill fortsätta jobba med att amortera för att skapa möjligheter och öka sparandet för framtida renoveringar.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Föreningen har under året arbetat med att effektivisera sin värmeanläggning samt byggt om ventilationssystemet. I detta arbete ingick att förse 100 lägenheter med inomhustemperaturgivare samt injustering av värmen för att optimera anläggningen. I och med bortforsling av de frånluftsvärme pumparna som inte fungerade tillfredställande så byggdes ventilationssystemet om för att minska belastning på fläktar och minska driftkostnaderna över tid.

Under året har föreningen även utfört OVK och stamspolning.

Installation av fastighetsboxar i trapphusen samt gårdshus enligt krav från postnord för postutdelning till föreningens medlemmar.

Avtal

Trädgårdsskötsel företag är uppsagt för om/ny förhandling under 2026.

Städavtal är uppsagt för om/nyförhandling under 2026.

Utökat avtal för driftnetto med Stockholm Exergi (tecknades 2024).

Fastighetsförsäkring och skador

Föreningen har fått en ökad premie då vi under de senaste åren har haft ett antal vattenskador.

Information och kommunikation

Föreningen använder flera olika kanaler för löpande information till sina medlemmar. Bland annat:

Hemsida, för allmän information samt nyhetsuppdateringar (www.brftullen.se).

Nyhetsbrev via e-post (medlemmar måste anmäla sig till dessa mailutskick via vår hemsida, i enlighet med GDPR).

Informationstavlor vid entréerna till gårdarna.

Digitala anslagstavlor i gårdshusen.

Extra viktig information delas även ut i brevlådor samt förmedlas via trapplappar.

Alla medlemmar har möjlighet att maila ev. frågor till styrelsen (styrelsen@brftullen.se)

Tidigare genomförda underhåll:

Årtal	Åtgärd
2016	Renovering av tak med ny takpapp och betongpannor.
2017	Byte av samtliga hissar.
2018	Gårdsrenovering Gård 4.
2020	Gårdsrenovering Gård 1.
2021	Utvändig fasadmålning av båda gårdshusen.
2021	Byte av samtliga lysarmaturer i gemensamma utrymmen till LED.
2022	Byte av branddörrar till vindsförråden.
2024	Fasadrenovering målning och omfogning. Fönsterrenovering målning och nya tätningslister. Nya portar och nytt passagesystem.
2025	Stampolning.
2025	OVK.

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

Forsatt arbet med att uppgradera och optimera värmeanläggningen för minskade driftskostnader.

Markarbeten på våra gårdar och gemensamhetslokaler i samband med nytt avtal för mark och städ.

Åtgärdsplan för tvättutrustning i våra gemensamma tvättstugor.

Årtal	Åtgärd
2027	Byte av fläktar i gårdshus.
2027	Utredning energi, IMD.

Medlemsinformation

Under året har 21 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 276 och under året har det tillkommit 26 och avgått 27 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 275.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	191	310	164	185	293
Skuldsättning, kr/kvm	11 961	12 224	10 223	10 009	10 023
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 121	12 388	10 264	10 423	10 157
Räntekänslighet, %	10	11	11	12	12
Energikostnad, kr/kvm	187	204	180	210	208
Årsavgifter, kr/kvm	1 168	1 112	967	840	841
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	96	86	96	97
Totala intäkter, kr/kvm	1 273	1 143	1 123	865	854
Nettoomsättning, tkr	18 607	17 661	15 435	13 546	13 380
Resultat efter finansiella poster, tkr	-902	-1 169	-1 971	-2 034	-741
Soliditet, %	8	8	11	12	13

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade drifts- och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 4 422 910 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 191 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om avgiftshöjning med 2% från 2026.

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	13 984 022	0	0	13 984 022
S:a bundet eget kapital, kr	13 984 022	0	0	13 984 022
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 244 053	-1 169 122	0	4 074 932
Årets resultat, kr	-1 169 122	1 169 122	-902 188	-902 188
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 074 931	0	-902 188	3 172 744
S:a eget kapital, kr	18 058 953	0	-902 188	17 156 766

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 074 932
Årets resultat, kr	-902 188
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 172 744

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 172 744
------------------------------------	------------------

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	18 607 104	17 660 780
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 360 181	263 698
Summa Rörelseintäkter		19 967 285	17 924 478
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 232 285	-8 332 488
Övriga externa kostnader	Not 5	-604 320	-251 765
Personalkostnader	Not 6	-514 983	-459 521
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-4 524 820	-4 921 084
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-400 543
Summa Rörelsekostnader		-14 876 408	-14 365 401
Rörelseresultat		5 090 877	3 559 077
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	65 983	118 876
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-6 059 048	-4 847 074
Summa Finansiella poster		-5 993 065	-4 728 199
Resultat efter finansiella poster		-902 188	-1 169 122
Resultat före skatt		-902 188	-1 169 122
Årets resultat		-902 188	-1 169 122

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 11	193 390 597	197 415 138
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		193 390 597	197 415 138

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Övriga långfristiga fordringar	Not 13	8 004 471	6 404 750
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		8 004 971	6 405 250

Summa Anläggningstillgångar		201 395 568	203 820 388
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		9 880	5 063
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	6 618 171	8 401 394
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	780 457	734 857
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		7 408 509	9 141 314

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 16	11 581	32 772
<i>Summa Kassa och bank</i>		11 581	32 772

Summa Omsättningstillgångar		7 420 090	9 174 086
------------------------------------	--	------------------	------------------

Summa Tillgångar		208 815 657	212 994 474
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	13 984 022	13 984 022
Summa Bundet eget kapital	13 984 022	13 984 022

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 074 932	5 244 054
Årets resultat	-902 188	-1 169 122
Summa Fritt eget kapital	3 172 744	4 074 932

Summa Eget kapital	17 156 766	18 058 954
---------------------------	-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	137 251 264	113 966 117
Summa Långfristiga skulder		137 251 264	113 966 117

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	50 375 440	77 788 827
Leverantörsskulder		486 657	656 607
Skatteskulder		83 446	10 098
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	89 849	77 515
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	3 372 235	2 436 356
Summa Kortfristiga skulder		54 407 627	80 969 403

Summa Skulder		191 658 891	194 935 520
----------------------	--	--------------------	--------------------

Summa Eget kapital och skulder		208 815 657	212 994 474
---------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 090 877	3 559 077
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	4 524 820	4 921 084
Utrangeringar	0	400 543
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	4 524 820	5 321 627
Erhållen ränta	65 983	132 709
Erlagd ränta	-5 903 896	-4 924 778
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 777 784	4 088 635
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-51 333	-27 167
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	696 460	103 195
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	645 127	76 028
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 422 910	4 164 662
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av immateriella anläggningstillgångar	-500 279	-376 750
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-35 988 299
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-1 599 721	376 750
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 100 000	-35 988 299
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-4 128 240	32 871 760
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 128 240	32 871 760
Årets kassaflöde	-1 805 330	1 048 123
Likvida medel vid årets början	8 380 255	7 332 131
Likvida medel vid årets slut	6 574 925	8 380 255

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	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.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	18 074 868	17 214 444
	Hyror lokaler	149 928	147 600
	Hyror övrigt	164 400	165 300
	Övriga primära intäkter	241 908	154 136
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	18 631 104	17 681 480
	Hysesbortfall	-24 000	-20 700
	<i>Summa</i>	-24 000	-20 700
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	18 607 104	17 660 780

I årsavgiften ingår värme, vatten (varm & kallvatten), sophantering (EJ grov sophantering), digital TV (Tele2 basutbud), 250/100Mbit/s bredband och (ip)telefonabonnemang via Telenor.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	1 146 181	263 698
	Övriga sekundära intäkter	214 000	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 360 181	263 698

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 718 085	-1 867 834
	Snö och halk-bekämpning	-156 747	-228 993
	Reparationer	-633 366	-472 705
	Planerat underhåll	-783 223	-96 575
	Försäkringsskador	-665 183	-876 355
	El	-531 844	-699 812
	Uppvärmning	-1 234 444	-1 107 660
	Vatten	-1 514 753	-1 398 537
	Sophämtning	-499 358	-198 686
	Fastighetsförsäkring	-444 875	-412 503
	Kabel-TV och bredband	-523 810	-522 930
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-523 248	-449 900
	Övriga driftkostnader	-3 348	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-9 232 285	-8 332 488

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-6 436	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-44 174	-35 249
	Administrationskostnader	-167 162	-108 156
	Extern revision	-72 215	-21 875
	Medlemsavgifter	-30 340	-30 120
	Föreningsverksamhet	-26 161	-15 952
	Övriga förvaltningskostnader	-257 832	-40 413
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-604 320	-251 765
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-22 920	-16 905
	Övriga arvoden	-376 395	-326 895
	Sociala avgifter	-115 668	-108 022
	Övriga personalkostnader	0	-7 699
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-514 983	-459 521
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Nedskrivningar av byggnader	0	0
	Återföring av nedskrivningar	0	0
	Avskrivningar på immateriella anläggningstillgång	-500 279	-376 750
	Avskrivningar på byggnader	-3 813 496	-4 324 159
	Avskrivning uppskrivningsfond	0	0
	Avskrivning på markanläggning	-211 045	-220 175
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	0	0
	Övriga avskrivningar	0	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-4 524 820	-4 921 084

Not 8	Övriga rörelsekostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	0	-400 543
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	0	-400 543
Not 9	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	64 663	56 845
	Ränteintäkter placeringar	0	59 639
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 320	2 392
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	65 983	118 876
Not 10	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	-6 056 863	-4 843 933
	Övriga räntekostnader	-2 185	-3 142
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-6 059 048	-4 847 074

Not 11	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	231 505 699	195 339 625
	Ingående anskaffningsvärde mark	7 948 000	7 948 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	5 413 605	5 413 605
	Årets investeringar	0	37 000 884
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-834 810
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	244 867 304	244 867 304
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-47 452 166	-43 342 099
	Årets avskrivningar	-4 024 541	-4 544 334
	Omklassificeringar	0	434 267
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-51 476 707	-47 452 166
	Utgående redovisat värde	193 390 597	197 415 138
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	224 883 000	208 883 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 392 000	1 062 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	143 800 000	157 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 472 000	0
	Summa	374 547 000	367 745 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	194 101 000	194 101 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	194 101 000	194 101 000
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 13	Övriga långfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga fordringar</i>		
	Ingående värde andra långfristiga fordringar	6 404 750	6 781 500
	Årets tillkommande fordringar	2 100 000	0
	Årets avgående fordringar	-500 279	-376 750
	Summa Andra långfristiga fordringar	8 004 471	6 404 750

Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	6 563 344	8 347 483
	Övriga fordringar	54 827	53 911
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	6 618 171	8 401 394
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	780 457	734 857
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	780 457	734 857
Not 16	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Swedbank	764	764
	Handelsbanken	10 817	32 008
	<i>Summa Kassa och bank</i>	11 581	32 772

Not 17 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	2,56%	2027-09-24	19 779 000	0
Swedbank	3,74%	2027-04-23	16 221 000	0
Swedbank	4,16%	2027-06-23	25 451 807	0
Swedbank	2,20%	2026-03-28	14 651 130	0
Swedbank	3,36%	2029-01-25	16 940 000	0
Swedbank	2,59%	2028-10-25	15 970 000	0
Danske Bank	3,35%	2026-06-30	22 616 090	0
Swedbank	3,10%	2028-03-24	43 039 457	150 000
Nordea	3,29%	2026-07-15	12 958 220	1 628 240
			187 626 704	1 778 240

Långfristig del	137 251 264
Nästa års amortering av långfristig skuld	150 000
Lån som ska konverteras inom ett år	50 225 440
Kortfristig del	50 375 440
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 778 240
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	7 112 960
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,19%
Finns swap-avtal	Nej

Not 18 Övriga kortfristiga 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	2,56%	2027-09-24	19 779 000	0
Swedbank	3,74%	2027-04-23	16 221 000	0
Swedbank	4,16%	2027-06-23	25 451 807	0
Swedbank	2,20%	2026-03-28	14 651 130	0
Swedbank	3,36%	2029-01-25	16 940 000	0
Swedbank	2,59%	2028-10-25	15 970 000	0
Danske Bank	3,35%	2026-06-30	22 616 090	0
Swedbank	3,10%	2028-03-24	43 039 457	150 000
Nordea	3,29%	2026-07-15	12 958 220	1 628 240
			187 626 704	1 778 240

Nästa års amortering av långfristig skuld	150 000
Lån som ska konverteras inom ett år	50 225 440
Kortfristig del	50 375 440

Not 19	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	31 250	31 250
	Övriga kortfristiga skulder	58 599	46 265
	<i>Summa Övriga skulder</i>	89 849	77 515
Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 613 000	1 548 291
	Upplupna räntekostnader	781 034	625 883
	Övriga upplupna kostnader	978 201	262 182
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 372 235	2 436 356

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 2026-04-09.