

Årsredovisning 2025

Brf Roslagsbanan 12

716419-1954



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Roslagsbanan 12

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-12-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-02-03 och nuvarande stadgar registrerades 2016-08-02 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Roslagsbanan 12	1986	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg Hansa

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1933.

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 1 390 kvm och 2 lokaler om 202 kvm.

Byggnadernas totalyta är 1 592 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sverker Falk-Lissel	Ordförande
Klas Esbo	Styrelseledamot
Maurice Mogard	Styrelseledamot
Per Nyström	Styrelseledamot
Andrea Pettersson Låftman	Suppleant
Carl Jonas Fredriksson	Suppleant

Valberedning

Fabian Schinzel

Thomas Petersson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Johan Engdal Auktoriserad revisor Sonora Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2076. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 1952 ● Skyddsrum uppförs (numer tvättstuga och förråd).
- 1986 ● Fasadrenovering.
- 1987 ● Renovering av bottenplan: ny undercentral, cykelrum, soprum, tvättstuga.
- 1988 ● Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar.
- 1989 ● Stambyte (7 av 9 stammar), installation av larm i cykelrummet, lägenheter mot gatan förses med bullerskyddande lamellglas.
- 1990 ● Sammanslagning av affärslokaler från tre till två.
- 1991 ● Kabel-tv dras in.
- 1993 ● Omputsning av fasad mot Östra station.
- 1995 ● Takarbete, igensättning av gamla gesimstakrännan mot Östra Station. Iordningställande av en ny snickarbod i källaren och solarium på vinden.
- 1996 ● Fettavskiljare installeras i hyreslokalerna.
- 1997-1998 ● Ommålning av samtliga lägenhetsfönster.
- 1998 ● Omdragning av föreningens el i husets samtliga lägenheter.
- 1999 ● Omlackning av föreningens samtliga ekpartier i bottenvåningen. Byte av lägenheternas samtliga termostater på radiatorerna.
- 2001 ● lokalernas träglaspartier omlackade och frånluftsventiler förbättrade.
- 2002 ● stambyte (1 av 2 kvarvarande). Säkerhetsdörrar efterjusterats. ommålning trapphus.

- 2003 ● Renovering av fastighetens utvändiga sockelväning mot Valhallvägen, i form av nya markisvävar till butikerna, inbilning av befintliga utanpåliggande el-ledningar, montering av ny nummerskylt (69), slipning och omlackning av befintliga träglaspartier samt omfärgning av sockelväningens puts. Invändiga renovering i form av en ombyggnad och upprustning av butikernas gemensamma soprum ut mot Valhallavägen.
- 2004 ● Fastighetens undercentral har byggts om och moderniserats.
- 2005 ● Stambyte av den sista kvarvarande originalstammen. Husets huvudentré har också försetts med ett nytt dörrparti av ek. Allmän uppfräschning av trapphuset har också ägt rum genom bl.a. bättringsmålning, nya lampkupor och nya elledningar. Fastighetens båda restauranger har försetts med nyare och modernare fettavskiljare.
- 2007 ● Föreningen har bytt ut de gamla markiserna mot Valhallavägen mot helt nya. Vi har installerat snabb bredbandsfiber i fastigheten och i samma veva byggt ut befintligt Kabel-TV-nät till att också innefatta satellitmottagning med en parabolanläggning på vinden/taket. Föreningen har rustat upp föreningens tvättstugas golv, väggar och tak samt byggt ny utvändigt trappa på bakgården utanför densamma.
- 2008 ● Föreningen har gjort omfattande arbeten i entréplanet. Ny markdränering på bakgården utanför tvättstuga och förråd. Knackat loss löst vägg- och golvbruk. Spackling och målat om golv i cykelrum, undercentral samt golv och väggar i tvättstugan. Ny varmmangel har inköpts till tvättstugan samt ny sopdörr. Plan 5 har fått nya radiatorer.
- 2009 ● Ny stödmur och bullerskydd mot spårområdet.
- 2010 ● Under året har föreningen sett till att renovera och målat om samtliga fönster och fönsterpartier ut mot Valhallavägen. Butikernas glaspartier har slipats och lackats.
- 2011 ● Under året har föreningen sett till att vädringsbalkongernas glaspartier ut mot bakgården försetts med nya energiglas samt målats om. Renovering av gårdens grus- och grönytor och spaljén mot spåret. Uppdatering av fastighetens datanät har skett.
- 2012 ● Ommålning av plåttak.
- 2013 ● Fönster- och ventilbyten mot Östra Station har utförts. Spolning av samtliga stammar.
- 2015 ● Ny torktumlare.
- 2016 ● Två nya tvättmaskiner. Renovering av entrégolv.
- 2017 ● Fasaden mot bakgården inkl. vädringsbalkoner putsades om. Yttre fönsterbågar renoverades och målades om. Stuprör, fönsterbleck och övriga plåtar byttes ut eller målades om.
- 2019 ● Radonmätning genomfördes på uppmaning av Stockholms Stad. Resultatet visade att huset är fritt från radon. Justering och tätning av samtliga lägenheternas säkerhetsdörrar. Genomgång av samtliga lägenheternas självdragssystem genomfördes p.g.a. alla ombyggnader som skett över tid. Igensatta ventiler och felaktiga installationer som upptäcktes åtgärdades av respektive lägenhetsinnehavare. Hela hisschaktet från entréplan upp till 5:e våningen rengjordes och målades. Även hissorgen rengjordes utvändigt och målades invändigt. Renovering och upprustning av samtliga markiser mot Valhallavägen genomfördes.

- 2020 ● Stambyte i källarplanet genomfördes. Båda affärslokalerna påverkades med bilning i deras golvbetongplatta. Byte av källarstam, byttes ut från bakgården gårdsbrunn, genom hela fastigheten, ut till och igenom grundmur mot Valhallavägen. Där under trottoaren installerades en av myndigheterna godkänd "kloakgiljotin", för att sätta stopp för alla oönskade råttor i fastigheten. Renspolning av 7st. tidigare bytta avloppsstammar genomfördes, i förebyggande syfte. Detta för att förlänga livslängden stammarna, inför kommande framtida stambyten.
- 2021 ● Ny energideklaration, ny led-belysning i cykelrum, vind och styrelserum. Ny kodlåsdosa installerad för huvudentrén.
- 2022 ● Justering av radiatorer är genomfört på samtliga plan, samt trycket från värmecentralen i Undercentralen, upp till 7 våningsplan. Soprummet har anpassats till Stockholm Stads nya regler för källsortering. Ommålning av tak, väggar och golv i cykelrummet efter vattenskada.
- 2024 ● Ny brandsäkerhetsutrustning i gemensamma utrymmen. Nya golvbrunnar i en av lokalerna (kebabrestaurangen).
- 2025 ● Reparation av stuprör mot gatan.
Uppdaterat brandskydd i allmänna utrymmen (brandvarnare, brandsläckare, brandfilter)
Besiktning och rengöring av ventilation (allmänna utrymmen)
Torkskåp i tvättstugan utbytt.

Planerade underhåll

- Byte av elstigare, OVK, Ommålning fönster mot gatan.

Avtal med leverantörer

Avfall	LL Miljö AB
Bredband och tv	Sappa
Ekonomisk förvaltning	Simpleko
Elhandel	Skellefteå kraft AB
Elnät	Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hiss	Kone
Rådgivning	Bostadsrätterna
Städning	Städpoolen Scandinavia
Tak inkl snöröjning	Solid Fastighetspartner AB
Trädgårdsskötsel	Stadsträdgården Winblad AB
Vatten och avlopp	Stockholm vatten AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes marginellt i början av året. Årets resultat är starkt och likviditeten är god tack vare att avsatta medel för större reparationer har inte behövt utnyttjas fullt. Detta stärker finansieringen av den underhållsplan som håller på att tas fram under 2026.

Förändringar i avtal

Avtal om fastighetsbesiktning och underhållsplan är tecknat under året, men själva besiktningen sköts fram till januari 2026.

Övriga uppgifter

Förberedande arbeten för att byta elstigare har gjorts under året. En spricka har upptäckts i en stam för avlopp- och avluftning. Åtgärdas i början v 2026. Stadgarna har uppdaterats för att möjliggöra digitala stämmor.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 39 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 41 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 823 830	1 820 695	1 841 381	1 613 349
Resultat efter fin. poster	224 027	460 313	69 139	123 878
Soliditet (%)	69	66	63,1	61,6
Yttre fond	1 277 715	1 074 210	870 705	667 200
Taxeringsvärde	67 688 000	67 835 000	67 835 000	67 835 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	870	866	844	748
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	66,3	65,92	63,68	64,49
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 342	1 509	1 589	1 781
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 172	1 309	1 379	
Sparande / kvm totalyta, kr	335	398	162	201
Elkostnad / kvm totalyta, kr	41	34	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	217	221	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	62	56	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	320	311	322	295
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,73	3,70	2,14	-
Räntekänslighet (%)	1,54	1,74	1,88	2,38

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	4 022 048	-	-	4 022 048
Fond, yttre underhåll	1 074 210	-	203 505	1 277 715
Balanserat resultat	-669 745	460 313	-203 505	-412 937
Årets resultat	460 313	-460 313	224 027	224 027
Eget kapital	4 886 826	0	224 027	5 110 853

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-412 937
Årets resultat	224 027
Totalt	-188 910

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	203 064
Att från yttre fond i anspråk ta	-153 433
Balanseras i ny räkning	-238 541
	-188 910

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 823 830	1 820 695
Övriga rörelseintäkter	3	0	4 721
Summa rörelseintäkter		1 823 830	1 825 416
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 233 673	-995 382
Övriga externa kostnader	9	-101 732	-126 024
Personalkostnader	10	-47 160	-22 998
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-155 352	-155 352
Summa rörelsekostnader		-1 537 918	-1 299 756
RÖRELSERESULTAT		285 913	525 660
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 068	14 386
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-73 954	-79 733
Summa finansiella poster		-61 886	-65 347
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		224 027	460 313
ÅRETS RESULTAT		224 027	460 313

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	5 699 911	5 855 263
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 699 911	5 855 263
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	418 408	418 408
Summa finansiella anläggningstillgångar		418 408	418 408
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 118 319	6 273 671
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 858	33 599
Övriga fordringar	15	14 642	5 111
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	186 372	167 728
Summa kortfristiga fordringar		208 872	206 438
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 099 667	967 587
Summa kassa och bank		1 099 667	967 587
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 308 539	1 174 025
SUMMA TILLGÅNGAR		7 426 858	7 447 695

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 022 048	4 022 048
Fond för yttre underhåll		1 277 715	1 074 210
Summa bundet eget kapital		5 299 763	5 096 258
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-412 937	-669 745
Årets resultat		224 027	460 313
Summa fritt eget kapital		-188 910	-209 432
SUMMA EGET KAPITAL		5 110 853	4 886 826
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	910 800	445 000
Summa långfristiga skulder		910 800	445 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	954 500	1 652 710
Leverantörsskulder		151 041	181 809
Skatteskulder		7 731	4 569
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	291 933	276 781
Summa kortfristiga skulder		1 405 205	2 115 869
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 426 858	7 447 695

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	285 913	525 660
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	155 352	155 352
	441 265	681 012
Erhållen ränta	93	14 386
Erlagd ränta	-79 843	-69 997
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	361 515	625 401
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	9 541	-80 359
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-6 565	75 299
Kassaflöde från den löpande verksamheten	364 491	620 341
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-7 006
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-7 006
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-232 410	-110 508
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-232 410	-110 508
ÅRETS KASSAFLÖDE	132 081	502 827
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	967 587	464 759
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 099 667	967 587

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Roslagsbanan 12 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	55 år
---------	-------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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 och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 209 247	1 203 294
Hysesintäkter, lokaler	608 932	591 492
Övriga intäkter	1 241	8 630
Överlåtelseavgift	4 410	10 031
Andrahandsuthyrning	0	7 248
Summa	1 823 830	1 820 695

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Försäkringsersättning	0	4 721
Summa	0	4 721

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning	48 901	41 637
Besiktning och service	19 163	21 140
Yttre skötsel	41 350	39 376
Vinterunderhåll	2 524	3 659
Summa	111 938	105 812

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	77 338	41 547
Försäkringsskador	3 863	4 721
Summa	81 201	46 268

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	153 433	21 895
Summa	153 433	21 895

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	65 540	54 008
Uppvärmning	348 123	353 688
Vatten	98 526	89 778
Sophämtning	58 558	38 915
Summa	570 747	536 389

NOT 8, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	106 931	108 520
Skadedjursförsäkring	33 355	522
Kabel-TV	76 916	79 986
Fastighetsskatt	99 152	95 990
Summa	316 354	285 018

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	9 217	579
Övriga förvaltningskostnader	26 246	43 048
Revisionsarvoden	28 797	24 023
Ekonomisk förvaltning	37 472	58 374
Summa	101 732	126 024

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	38 750	17 500
Sociala avgifter	8 410	5 498
Summa	47 160	22 998

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	73 949	79 572
Övriga räntekostnader	5	161
Summa	73 954	79 733

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	10 557 047	10 557 047
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 557 047	10 557 047
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 701 784	-4 546 432
Årets avskrivning	-155 352	-155 352
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 857 136	-4 701 784
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	5 699 911	5 855 263
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 011 911</i>	<i>2 011 911</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 075 000	20 028 000
Taxeringsvärde mark	43 613 000	47 807 000
Summa	67 688 000	67 835 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	117 125	117 125
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	117 125	117 125
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-117 125	-117 125
Utgående ackumulerad avskrivning	-117 125	-117 125
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Jak Efterspar	388 408	388 408
Jak Låneinsatskonto	30 000	30 000
Summa	418 408	418 408

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	5 204	5 111
Övriga fordringar	9 438	0
Summa	14 642	5 111

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 327	32 200
Försäkringspremier	108 853	106 931
Kabel-TV	19 401	19 229
Förvaltning	9 816	9 368
Inkomsträntor	11 975	0
Summa	186 372	167 728

**NOT 17, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-06-28	5,02 %	445 000	465 000
SEB				496 500
SEB				496 210
SEB				160 000
SEB				480 000
SBAB	2028-09-13	3,26 %	481 800	
SBAB	2027-09-13	3,12 %	461 000	
SBAB	2026-11-30	2,97 %	477 500	
Summa			1 865 300	2 097 710
Varav kortfristig del			954 500	1 652 710

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 525 300 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
El	6 048	5 564
Uppvärmning	46 824	46 635
Utgiftsräntor	3 847	9 736
Vatten	16 459	14 972
Löner	26 250	17 500
Uppl kostn renhållningsavg	3 060	2 083
Beräknade uppl. sociala avgifter	8 248	5 498
Förutbetalda avgifter/hyror	154 197	149 793
Beräknat revisionsarvode	27 000	25 000
Summa	291 933	276 781

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	4 121 000	4 121 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Fastigheten har besiktigats och en underhållsplan har tagits fram. Spricka i avlopps- och avluftningsstam åtgärdats. Rutiner för systematiskt brandskyddsarbete ses över.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-29.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.
Stockholms kommun

Sverker Falk-Lissel
Ordförande

Klas Esbo
Styrelseledamot

Maurice Mogard
Styrelseledamot

Per Nyström
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Sonora Revision
Johan Engdal
Auktoriserad revisor