

Årsredovisning

Brf Hugin 26

702000-9101

Styrelsen för Brf Hugin 26 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Kassaflödesanalys	10
- Noter	11 - 16
- Underskrifter	16

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Hugin 26 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun och är belägen i stadsdelen Vasastaden i Stockholms innerstad på adresserna Ynglingagatan 25 och 27 samt Dannemoragatan 14.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-08-13. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1935-07-06 och finns tillgänglig hos Bolagsverket.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Hugin 26 i Stockholms kommun. Markarean uppgår till 1 117 kvm. På fastigheten uppfördes 1923 en byggnad. Byggnaden har sju våningar ovan mark innehållande 58 bostadslägenheter och tre lokaler. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Bostäderna är fördelade enligt följande:

5 st.	1 rum och kokvrå
21 st.	1 rum och kök
18 st.	2 rum och kök
8 st.	3 rum och kök
4 st.	4 rum och kök
2 st.	5 rum och kök

Bostadsarean uppgår till 3 185 kvm och lokalarean till 252 kvm. Total area är 3 437 kvm.

Byggnaden värms upp med fjärrvärme.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Area	Löptid
Kontor	187 kvm	2027-12-31
Kontor	39 kvm	2026-12-31
Kontor	26 kvm	2026-12-31

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 141 228 000 kr, varav markvärdet motsvarar 89 810 000 kr och byggnadsvärdet 51 418 000 kr. Fastigheten åsätts nytt taxeringsvärde vart tredje år och nästa fastighetstaxering sker 2028.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår även ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrätter, vilket innebär att medlemmar inte behöver teckna detta tillägg till sina hemförsäkringar.

Fastighetens tekniska status

Föreningen har under 2022, genom JS Besiktningstjänst AB, tagit fram en ny underhållsplan för föreningen. Enligt denna plan är de kommande större projekten under perioden 2028–2033 och inkluderar bl. a. el, tak, hissar och fasader med kompletteringar.

Föreningen är enligt stadgarna skyldig att varje år avsätta minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde till fond för yttre underhåll. För 2025 motsvarar det 423 684 kr. Underhållsplanen rekommenderar en avsättning på 536 000 kr.

Större arbeten som har utförts under senare år:

2012	Visst underhåll av fasadputs. Förbättring av elinstallationer källare, Ynglingagatan 27 Renovering av trapphus-lamporna. Värme kontroll och viss injustering av termostatventiler i lägenheterna. Inventering av samtliga lägenheters badrum/WC.
2013	Ombyggnation av undercentral och byte av stamventiler. Fortsatt renovering trapphuslamporna. Underhåll av fasaderna och stuprören.
2014-2015	Ombyggnation/byte av badrumsstammar. Den nya lokalhyresgästen, stora lokalen genomförde under 2015 omfattande renovering av lokalen.
2016	Fönsterrenovering samt arbete avseende tak- och fasadplåt. Högtrycksspolning av köksstammar. Ommålning av hissen på Ynglingagatan 25 samt byte av speglar och matta.
2017	Byte av en tvättmaskin.
2018-2019	Utökning av hyreslokal av tidigare cykelförråd. I ordnings ställande av nytt barnvagnsrum. Byta ut lägenhetsdörrar mot nya säkerhetsdörrar. Byte av dörrautomatiken i entrén på Ynglingagatan. Påbörjat arbete med bättringsmålning av trapphusen.
2020	Avslutad bättringsmålning av trapphusen. Fönsterinspektion inför fönsterrenovering/ventilationsförbättring. Byte av dörrautomatik i entrén på Dannemoragatan.
2021	Fasader klottersanerats, rengjorts och målats samt klotterskydd anlagts.
2022	Renovering av hiss, nytt maskineri och elektronik. Spolning köksstammar.
2023	Bytt till LED-armaturer i allmänna utrymmen. Renovering och målning av fönster till stora källarlokalen.
2024	Renovering och målning av samtliga fasadfönster med installation av energiglas och fönsterventiler. Uppgradering av taksäkerhetsinstallationer för effektivare snöskottning. OVK.
2025	Puttsreparationer fasad efter fönsterrenovering, målning stålräcken till vädringsbalkonger och underhåll ytskikt trätysterportar, en ny torktumlare samt byte av styrrullar på en hiss.

Under året har föreningen också genomfört löpande reparationer och underhåll. Större kostnader hänförligt till vattenskada p.g.a. utifrån inträngande vatten har belastat årets resultat.

Fastighetsförvaltning

Avtal avseende ekonomisk förvaltning inklusive förande av lägenhetsförteckning finns tecknat med ABJ Boförvaltning AB. Jourserviceavtal finns tecknat med Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB. För trappstädning har B & B Service AB svarat.

Styrelse, revisorer och valberedning

Efter ordinarie föreningsstämma 2025-05-06 har styrelsen haft följande sammansättning:

Göran Forsberg	Ledamot, ordförande	T.o.m. stämman 2027
Johan Spennare	Ledamot, kassör	T.o.m. stämman 2027
Maki Yoshida	Ledamot	T.o.m. stämman 2026
Hilding Köhler	Ledamot	T.o.m. stämman 2027
David Valentin	Ledamot	T.o.m. stämman 2026
Anton Karlsson	Suppleant	T.o.m. stämman 2026
Fredrik Mälberg	Suppleant	T.o.m. stämman 2026

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

Revisorer

Sofie Larsson
Mariam Ahl

Ordinaire
Ordinarie

Valberedning

Eva Stampare
Agneta Forsberg

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Utöver det underhåll som beskrivs under rubriken fastighetens tekniska status har föreningen genomfört löpande reparationer. Styrelsen beslutade i slutet av året att betala av ett av föreningens lån i samband med villkorsändring 2026-01-02.

Med hjälp av nya beräkningsregler för schablonmoms så har föreningen efter omräkning av åren 2019 och 2020 fått 48 978 kr återbetalt från Skatteverket i tidigare inbetald moms. Åren 2021 till 2025 kommer räknas om i sin helhet under år 2026. Vattenskador till följd av utifrån inträngande vatten har inneburit kostnader för åtgärder/återställning som belastat resultatet.

Föreningens ekonomiska situation

Årsavgifterna höjdes med 3 % från och med januari 2026. Årsavgifterna ligger trots detta fortfarande på en låg nivå. Föreningen är dessutom fortfarande lågt belånad trots upptagande av ytterligare lån för de senaste årens större arbeten som har utförts på föreningens fastighet.

Föreningens lån

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till sammanlagt 8 338 592 kr, efter amortering vid inledningen av 2026 minskar lånen till 7 850 000 kr. Den totala krediten var vid räkenskapsårets slut uppdelad på fyra olika lån vilka samtliga löper med rörlig ränta (90dagars) ränta. Styrelsens avsikt är att den löpande årliga amorteringen ska uppgå till ca. 350 000 kr (4%) och att extraamorteringar kan göras då ekonomin så tillåter. Kreditgivare är Stadshypotek AB. Belopp, räntesatser och villkorsändringsdagar framgår av not till fastighetslån.

Räntekänsligheten i föreningen är 4,19 %, dvs att om den genomsnittliga räntekostnaden ökar med 1% motsvarar det en ökning av årsavgiften om 4,19 %.

Föreningens skattesituation

Föreningen betalar statlig fastighetsskatt för lokalerna. För lokaldelen är skattesatsen 1 % och beräkningsunderlaget utgörs av 2025 års fastställda lokaltaxeringsvärde. Nytt taxeringsvärde åsätts fastigheten och därmed även lokaler vart tredje år. Nästa fastighetstaxering sker därmed 2028.

För föreningens bostadslägenheter betalas kommunal fastighetsavgift. Beloppet per bostadslägenhet uppgick under 2025 till 1 724 kr då föreningen betalar full avgift. Skattemässigt har föreningen 58 bostadslägenheter då flera lägenheter är hopslagna även om antalet bostadsrätter uppgår till 66 st.

Föreningen betalar ingen statlig inkomstskatt på kapitalinkomster om de kan anses hänförliga till föreningens fastighet.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 91 (f.g. år 94) medlemmar fördelade på de 66 bostadsrätterna. 4 medlemmar har tillkommit och 7 medlemmar har beviljats utträde ur föreningen. Under året har 2 överlåtelse skett genom köp. Genomsnittlig köpeskilling per kvm har därvid uppgått till 116 817 kr.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut i enlighet med föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen. Fr.o.m. 2015 tas även avgift ut vid andrahandsuthyrning. Avgiften för andrahandsuthyrning uppgår till maximalt 10 % av vid varje tid gällande prisbasbelopp.

FLERÅRSÖVERSIKT

År	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	2 587	2 518	2 454	2 316	2 301
Resultat efter finansiella poster, tkr	-222	-1 831	368	-125	353
Soliditet, %	-2	1	24	16	15
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	77	77	77		
Skuldsättning/kvm, kr	2 426	2 498	1 982		
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	2 618	2 696	2 139	2 299	2 747
Sparande/kvm, kr	153	234	224		
Räntekänslighet, %	4,19	4,44	3,58	4,16	4,98
Energikostnad/kvm, kr	215	220	197		
Eget kapital, tkr	-134	88	1 919	1 551	1 675
Taxeringsvärde, tkr	141 228	139 236	139 236	139 236	114 844
Årsavgift bostäder/kvm uppl. med bostadsrätt, bostäder, kr	625	608	598	552	552
Hysesintäkt lokaler/kvm upplåten med hyresrätt, lokaler, kr	2 308	2 274	2 143		
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	5,90	6,17	4,89	5,26	7,62
Genomsnittlig skuldränta, %	3,18	3,63	1,84	1,13	1,21
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	156	156	156	100	100
lanspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	-308	-21	-172	-41	-41
Antal överlåtelser, bostäder	2	7	7	9	10
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	116 817	108 477	111 344	90 724	110 419

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

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt: *Tidigare års genomsnittliga årsavgift är inte helt jämförbara med årets då 2023 år beräkningsgrunder baseras på Bokföringsnämndens nya allmänna råd. (BFNAR 2023:1)

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter total yta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta. Hushållsel ingår inte i årsavgiften. Varje bostadsrätt har eget abonnemang.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningen gör ett underskott på 222 tkr under året. Framtida ekonomiska åtaganden kommer finansieras via justerade årsavgifter och/eller upptag av nya lån.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Uppskriv- ningsfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 831 102	1 163 843	1 057 658	-2 134 076	-1 830 802
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-1 830 802	1 830 802
Reservering yttre fond			536 000	-536 000	
lanspråktagande yttre fond			-1 057 658	1 057 658	
Årets resultat					-222 097
Belopp vid årets utgång	1 831 102	1 163 843	536 000	-3 443 220	-222 097

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-3 443 220
Årets resultat	-222 097
<i>Summa</i>	<i>-3 665 317</i>

Förslag till disposition:

Reservering fond för yttre underhåll	536 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-415 803
Balanseras i ny räkning	-3 785 514
<i>Summa</i>	<i>-3 665 317</i>

Avsättning till yttre fond enligt föreningens underhållsplan framtagna år 2022.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 587 104	2 518 004
Övriga rörelseintäkter		720	800
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 587 824	2 518 804
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3, 4, 5	-1 845 538	-3 483 576
Övriga externa kostnader	6	-255 238	-144 892
Personalkostnader	7	-117 851	-121 266
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-333 773	-333 776
Summa rörelsekostnader		-2 552 400	-4 083 510
Rörelseresultat		35 424	-1 564 706
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 974	13 099
Räntekostnader och liknande resultatposter		-269 495	-279 195
Summa finansiella poster		-257 521	-266 096
Resultat efter finansiella poster		-222 097	-1 830 802
Resultat före skatt		-222 097	-1 830 802
Årets resultat		-222 097	-1 830 802

BALANSRÄKNING

1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	1 068 445	1 142 155
Ombyggnationer och fastighetsförbättringar	9	6 345 477	6 557 110
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10, 11	152 176	200 606
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 566 098	7 899 871

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar		7 566 598	7 900 371
-----------------------------	--	-----------	-----------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och kundfordringar		0	4 968
Övriga fordringar		49 254	34 311
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		141 653	55 922
Summa kortfristiga fordringar		190 907	95 201

Kassa och bank

Kassa och bank		1 172 673	1 396 535
Summa kassa och bank		1 172 673	1 396 535

Summa omsättningstillgångar		1 363 580	1 491 736
-----------------------------	--	-----------	-----------

SUMMA TILLGÅNGAR		8 930 178	9 392 107
------------------	--	-----------	-----------

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 831 102	1 831 102
Uppskrivningsfond	1 163 843	1 163 843
Fond för yttre underhåll	536 000	1 057 658
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>3 530 945</i>	<i>4 052 603</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-3 443 220	-2 134 076
Årets resultat	-222 097	-1 830 802
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-3 665 317</i>	<i>-3 964 878</i>
Summa eget kapital	-134 372	87 725
Kortfristiga skulder		
Fastighetslån	13	8 338 592
Skuld till boende/depositioner		8 585 643
Leverantörsskulder		10 025
Skatteskulder		191 637
Övriga skulder		163 443
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		7 138
		20 603
		496 555
Summa kortfristiga skulder	9 064 550	9 304 382
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 930 178	9 392 107

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	35 424	-1 564 706
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	333 773	333 776
Erhållen ränta	11 974	13 099
Erlagd ränta	-269 495	-279 195
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>111 676</i>	<i>-1 497 026</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-95 706	58 497
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	7 219	153
Kassaflöde från den löpande verksamheten	23 189	-1 438 376
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-333 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-333 750
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-247 051	1 771 796
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-247 051	1 771 796
Årets kassaflöde	-223 862	-330
Likvida medel vid årets början	1 396 535	1 396 864
Kursdifferens i likvida medel	0	1
Likvida medel vid årets slut	1 172 673	1 396 535

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning på byggnader gjordes t.o.m. 2013 med ett belopp som motsvarade föreningens amortering på fastighetslån. Fr.o.m. 2014 görs linjär avskrivning grundat på det bokförda värdet vid ingången av 2014. Kvarvarande bedömd nyttjandetid har satts till 20 år.

Övriga avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Nedanstående avskrivningstider används:

	Antal år
Byggnader	20
Ombyggnation/byte stammar	50
Fastighetsförbättringar	33
Installation sopsuganläggning	20
Installation värmecentral	20

Not 2	Nettoomsättning	2025	2024
Årsavgifter bostäder		1 936 214	1 880 151
Hysesintäkter lokaler		581 645	573 132
Avgifter bredband		53 766	55 680
Avgifter för andrahandsuthyrning		15 430	9 072
Öres- och kronutjämning		49	-31
Summa		2 587 104	2 518 004

I årsavgiften ingår värme, vatten, fastighetsel och kabel- TV.

Not 3	Löpande reparationer och underhåll	2025	2024
Reparation bostäder (skadebesiktning/försäkringsärenden)		196 792	74 045
Reparation tvättstuga		3 562	4 566
Reparation källarutrymmen		11 457	0
Reparation dörrar och lås invändigt		2 453	1 217
Reparation VA		15 459	11 113
Reparation värme		6 067	0
Reparation ventilation		0	1 946
Reparation el		0	4 168
Reparation hissar		5 369	23 699
Reparation övriga installationer		5 614	1 244
Reparation fasader		0	723
Underhåll planteringar, träd och buskar		1 102	180
Tak		0	92 613
Summa		247 875	215 514

Not 4	Planerat underhåll	2025	2024
	VA, stamspolning och filmning rör	19 731	0
	Hissar	35 000	0
	Fönster	0	1 865 539
	Fasader	195 330	0
	OVK	0	45 135
	Dörrar och portar	83 145	30 441
	Ventilation	0	27 181
	Tvättstuga	48 413	0
	Balkonger	34 184	0
	Summa	415 803	1 968 296

Årets underhåll inkluderar byte av torktumlare, stamspolning, byte styrrullar på en hiss, putsreparationer på fasaden, stälträcken till vädringsbalkonger samt arbete med portar.

Not 5	Driftkostnader	2025	2024
	Fastighetsskötsel, städdag, underhåll service sopsug	10 303	10 269
	Snöröjning/takskottning	13 710	48 136
	Städning, grundavtal	69 754	65 696
	Städning, extradebiteringar	0	16 365
	Hissbesiktning	6 639	12 852
	Hiss, serviceavtal	11 563	11 421
	Övriga besiktningar och kontroller	4 745	17 788
	El	75 796	74 864
	Uppvärmning	556 620	570 747
	Vatten	105 962	110 465
	Avfallshantering	78 332	70 010
	Fastighetsförsäkring	81 940	78 735
	Avgälder	1 362	1 341
	Kabel-tv	29 756	29 192
	Bredband	52 084	54 984
	Fastighetsskatt för lokaler	32 280	32 360
	Fastighetsavgift för bostäder	99 992	94 540
	Återbetald moms för åren 2019-2020	-48 978	0
	Summa	1 181 860	1 299 765

Not 6	Övriga externa kostnader	2025	2024
	Förbrukningsinventarier	314	0
	Förbrukningsmaterial	12 016	5 073
	Hemsida/webbhotell	3 846	3 659
	Postbefordran	5 765	5 385
	Möteskostnader	4 613	2 891
	Ekonomisk förvaltning, grundavtal	100 887	96 171
	Övriga administrationskostnader	800	800
	Förenings-/medlemsavgifter	0	5 631
	Bankkostnader	4 353	3 467
	Övriga externa tjänster	116 922	21 814
	Föreningsavgifter	5 722	0
	Summa	255 238	144 891

Ca 110 tkr under övriga tjänster härrör till ett ärende om avhysning som föreningen har haft.

Not 7	Personalkostnader	2025	2024
	Styrelsearvoden	86 750	89 750
	Valberedningsarvode	4 000	4 000
	Revisionsarvode	3 000	2 500
	Sociala avgifter	24 101	25 016
	Summa	117 851	121 266

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	3 760 130	3 760 130
	Utgående anskaffningsvärden	3 760 130	3 760 130
	Ingående avskrivningar	-3 096 720	-3 023 010
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-73 710	-73 710
	Utgående avskrivningar	-3 170 430	-3 096 720
	Ingående uppskrivningar	478 745	478 745
	Utgående uppskrivningar	478 745	478 745
	Redovisat värde	1 068 445	1 142 155

Vid årets utgång uppgår taxeringsvärdet till 141 228 000 kr, varav byggnadsvärdet uppgår till 51 418 000 kr och markvärdet till 89 810 000 kr.

Mark är inte föremål för avskrivning. En eventuell varaktig värdenedgång hanteras istället genom nedskrivning.

Not 9	Ombyggnationer och fastighetsförbättringar	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	9 299 950	8 966 200
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	0	333 750
	Utgående anskaffningsvärden	9 299 950	9 299 950
	Ingående avskrivningar	-2 742 840	-2 531 207
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-211 633	-211 633
	Utgående avskrivningar	-2 954 473	-2 742 840
	Redovisat värde	6 345 477	6 557 110

2015 byttes/byggdes stammar om för 6.746.624 kr. De nya stammarna skrivs av över 50 år.
Övrig del är standardförbättringar av glas och ventiler i fönster.

Not 10	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	533 875	533 875
	Utgående anskaffningsvärden	533 875	533 875
	Ingående avskrivningar	-507 185	-480 491
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-26 690	-26 694
	Utgående avskrivningar	-533 875	-507 185
	Redovisat värde	0	26 690

Sopsuganläggningen installerades 2006 och skrivs av över 20 år.

Not 11	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	434 796	434 796
	Utgående anskaffningsvärden	434 796	434 796
	Ingående avskrivningar	-260 880	-239 140
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-21 740	-21 740
	Utgående avskrivningar	-282 620	-260 880
	Redovisat värde	152 176	173 916

Det uppgraderade värmesystemet blev färdigställt 2013 och skrivs av över 20 år.

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	500	500
	Utgående anskaffningsvärden	500	500
	Redovisat värde	500	500

Avser andel i Bostadsrätterna (tidigare SBC).

Not 13	Fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
	Stadshypotek, villkorsändringsdag, 2026-03-30, ränta 2,80%	2 500 000	2 500 000
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2026-01-30, ränta 2,80 %	2 000 000	2 000 000
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2026-01-30, ränta 2,80 %	3 350 000	3 350 000
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2026-01-02, ränta 3,20 %	488 592	735 643
	Avgår kortfristig del (amorteringar inom ett år)	-8 338 592	-8 585 643
	Summa	0	0

Med anledning av att alla föreningens lån om totalt 8 585 643kr löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut och därför skall ersättas av ett eller flera nya lån föreligger en skyldighet att redovisa dessa lån såsom kortfristiga även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånen inte kommer att ersättas av ett eller flera nya lån. Detta i enlighet med BFNAR 2016:10, punkt 17.5.

Det lån på 488 592 kr som villkorsändrades den 2 januari 2026 betalades av i sin helhet vid villkorsändring.

Not 14	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 937 000	10 937 000
	Summa ställda säkerheter	10 937 000	10 937 000

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har per den 2 januari betalat av ett lån på 488 592 kr.

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-03-11

UNDERSKRIFTER

Stockholm den / - 2026

Göran Forsberg

Johan Spennare

David Valentin

Maki Yoshida

Hilding Köhler

Vår revisionsberättelse har lämnats / - 2026

Sofie Larsson
Revisor

Mariam Ahl
Revisor