

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Krysshammaren med säte i Stockholm org.nr. 769609-1953 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta 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 2003-01-10. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Solna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Grönfinken 1	2003-01-10	1966
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-06-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
14	lokaler (hyresrätt)	4 815
204	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15 776
12	lägenheter (hyresrätt)	845
Totalt 230 objekt		21 436

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 1 rok, 57 st 2 rok, 107 st 3 rok, 2 st 4 rok, 12 st 5 rok, 14 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mecki Bresciani	Ordförande	2024-08-28	2025-07-31
Mecki Bresciani	Suppleant	2025-07-31	
Joel Olsson	Ordförande	2025-07-31	
Joel Olsson	Ledamot	2024-08-28	2025-07-31
Tanis Bestland Malminen	Ledamot	2024-08-28	2025-07-31
Fredrik Svensson	Ledamot	2025-07-31	
Aleksandr Semenishchev	Ledamot	2024-08-28	
Ali Jabar Hassan	Ledamot	2024-08-28	
Sarwar Laso	Ledamot	2025-03-26	2025-07-31
Cassandra Bernhus	Ledamot	2025-07-31	
Johan Johansson	Ledamot	2025-07-31	
Niclas Falkenbert	Suppleant	2025-07-31	
Gustaf Benndorf	Suppleant	2025-07-31	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Joel Olsson, Alexander Semenishchev samt Ali Hassan.

Styrelsen har under året hållit 22 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Joel Olsson, Johan Johansson, Fredrik Svensson, Cassandra Bernhus, Ali Jabar Hassan samt Aleksandr Semenishchev.

Revisorer har varit: Johan Dahl, auktoriserad revisor hos Kvadrat Revision AB.

Valberedning har varit: Daniel Burstedt och Josefin Lindenwall, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-30. På stämman deltog 71 röstberättigade medlemmar, varav 9 med fullmakt

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året höjts med 15% from 2025-01-01.

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Ny garageport till lokal i mellanbyggnaden
- Stambyte klart i lägenheter hus C
- Stambyte startat i hus D, beräknas klart sommaren 2026



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

- Uppdatera belysning i allmänna utrymmen
- Renovera pelare på bostadshusens kortsidor
- Översyn av takens skick
- Nytt tätskikt på gårdsbjälklag

Medlemsinformation

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 284 och under året har det tillkommit 22 och avgått 24 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 282.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	53	197	95	246	211
Skuldsättning, kr/kvm	11 233	7 149	6 033	6 068	6 114
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	15 263	9 714	8 197	8 244	8 308
Räntekänslighet, %	16	11	12	13	12
Energikostnad, kr/kvm	191	169	154	167	0
Årsavgifter, kr/kvm	975	846	704	648	619
Årsavgifter/totala intäkter, %	77	73	70	68	69
Totala intäkter, kr/kvm	929	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	19 646	17 732	15 526	14 188	13 645
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 975	199	-1 955	416	2 782
Soliditet, %	40	52	56	56	56

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftskostnader samt avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 3 141 945 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 53 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höja avgifterna med 12% from 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	157 003 882	0	0	157 003 882
Upplåtelseavgifter, kr	22 966 976	0	0	22 966 976
Underhållsfond, kr	6 209 379	0	84 631	6 294 010
S:a bundet eget kapital, kr	186 180 237	0	84 631	186 264 868
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-15 703 807	199 355	-84 631	-15 589 083
Årets resultat, kr	199 355	-199 355	-2 974 865	-2 974 865
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-15 504 452	0	-3 059 496	-18 563 948
S:a eget kapital, kr	170 675 785	0	-2 974 865	167 700 920

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 270 000 kr samt ianspråktagande skett med 185 369 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-15 504 452
Årets resultat, kr	-2 974 865
Reservation till underhållsfond, kr	-270 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	185 369
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-18 563 948

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-18 563 948
------------------------------------	--------------------

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	19 646 039	17 731 722
Övriga rörelseintäkter	Not 3	266 220	620 848
Summa Rörelseintäkter		19 912 259	18 352 570
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 390 312	-9 391 173
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 776 950	-725 767
Personalkostnader	Not 6	-362 025	-378 518
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 931 738	-3 717 644
Summa Rörelsekostnader		-16 461 025	-14 213 102
Rörelseresultat		3 451 234	4 139 468
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	45 392	113 615
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-6 471 491	-4 053 729
Summa Finansiella poster		-6 426 099	-3 940 114
Resultat efter finansiella poster		-2 974 865	199 354
Resultat före skatt		-2 974 865	199 354
Årets resultat		-2 974 865	199 354

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	371 433 871	286 288 677
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	6 261 402	22 955 026
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		377 695 273	309 243 703
Summa Anläggningstillgångar		377 695 273	309 243 703

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		17 521	17 853
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	11 424 363	5 126 688
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	789 780	935 134
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		12 231 665	6 079 675
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	25 307 247	10 700 824
<i>Summa Kassa och bank</i>		25 307 247	10 700 824
Summa Omsättningstillgångar		37 538 912	16 780 498
Summa Tillgångar		415 234 185	326 024 201

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		179 343 884	179 343 884
Fond för yttre underhåll		6 294 010	6 209 379
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		185 637 894	185 553 263
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-15 589 083	-15 703 807
Årets resultat		-2 974 865	199 355
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-18 563 947	-15 504 452
Summa Eget kapital		167 073 946	170 048 811

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	162 894 500	153 260 500
Övriga långfristiga skulder		0	52 733
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		162 894 500	153 313 233
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	77 891 000	0
Leverantörsskulder		505 562	0
Skatteskulder		67 565	50 522
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	10 141	5 853
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	6 791 471	2 605 783
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		85 265 738	2 662 158
Summa Skulder		248 160 238	155 975 391
Summa Eget kapital och skulder		415 234 185	326 024 201

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 451 234	4 139 469
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 931 738	3 717 644
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 931 738	3 717 644
Erhållen ränta	42 009	113 615
Erlagd ränta	-5 362 366	-3 994 369
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 062 615	3 976 359
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-2 524 125	10 730
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	3 603 456	-2 865 608
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	1 079 331	-2 854 878
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 141 945	1 121 481
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-72 383 307	-23 679 198
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-72 383 307	-23 679 198
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	0
Upptagna lån	0	25 000 000
Amortering av lån	87 525 000	-1 062 500
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	-52 733	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	87 472 267	23 937 500
Årets kassaflöde	18 230 905	1 379 783
Likvida medel vid årets början	15 296 215	0
Likvida medel vid årets slut	33 527 120	15 296 215

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. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.

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). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.

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	15 059 652	13 100 916
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	79 928	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	239 806	246 351
	Hyror bostäder	1 100 064	852 609
	Hyror lokaler	3 252 795	3 402 540
	Hyror förbrukningsbaserad	857	0
	Hyror informationsöverföring	10 584	0
	Övriga primära intäkter	143 757	118 410
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	19 887 443	17 720 826
	Hysesbortfall	-241 404	0
	<i>Summa</i>	-241 404	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	19 646 039	17 720 826

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband samt ett basutbud av Tv-kanaler.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	259 629	620 851
	Övriga sekundära intäkter	6 591	10 893
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	266 220	631 744

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 643 786	-1 957 926
	Snö och halk-bekämpning	-138 853	-244 062
	Reparationer	-1 279 886	-886 172
	Planerat underhåll	-185 369	-297 398
	Försäkringsskador	-678 701	-526 919
	El	-951 317	-625 867
	Uppvärmning	-2 612 139	-2 543 263
	Vatten	-520 194	-446 770
	Sophämtning	-355 489	-374 476
	Fastighetsförsäkring	-1 028 444	-940 001
	Kabel-TV och bredband	-311 432	-293 541
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-642 384	-606 080
	Övriga driftkostnader	-42 318	-59 471
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-10 390 312	-9 801 945
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	-1 722	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-21 946	-9 529
	Administrationskostnader	-129 739	-183 806
	Extern revision	-95 157	-66 626
	Medlemsavgifter	-5 773	0
	Föreningsverksamhet	-48 654	-14 709
	Övriga förvaltningskostnader	-1 473 959	-40 325
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 776 950	-314 994
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-286 490	-286 500
	Löner och övriga ersättningar	0	-2 000
	Sociala avgifter	-75 535	-90 018
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-362 025	-378 518

Not 7	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	3 383	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	42 009	113 615
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	45 392	113 615
Not 8	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	-6 466 741	-4 051 671
	Övriga räntekostnader	-4 750	-2 058
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-6 471 491	-4 053 729
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	179 961 462	179 961 462
	Ingående anskaffningsvärde mark	139 034 000	139 034 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 441 863	1 441 863
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	409 514 256	320 437 325
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-34 148 648	-30 431 004
	Årets avskrivningar	-3 931 738	-3 717 644
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-38 080 386	-34 148 648
	<i>Utgående redovisat värde</i>	371 433 871	286 288 677
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	193 000 000	185 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	19 600 000	17 600 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	149 000 000	182 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	7 400 000	7 800 000
	<i>Summa</i>	369 000 000	392 400 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	240 786 000	173 500 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	240 786 000	173 500 000

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	22 955 026	0
	Årets investeringar	0	22 955 026
	Omklassificering till byggnad	-16 693 624	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	6 261 402	22 955 026
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	8 219 873	4 595 392
	Övriga fordringar	3 204 490	531 296
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	11 424 363	5 126 688
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	3 383	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	786 397	935 134
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	789 780	935 134
Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Swedbank	1 201 095	7 112 011
	Swedbank	24 104 732	3 588 813
	SEB	1 421	0
	<i>Summa Kassa och bank</i>	25 307 247	10 700 824

Not 14 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	2,49%	2026-01-28	19 950 000	0
Swedbank	3,17%	2029-12-20	34 000 000	0
Swedbank	2,52%	2027-06-23	34 825 000	350 000
Swedbank	3,36%	2027-06-23	24 687 500	250 000
Swedbank	3,66%	2026-03-25	57 941 000	1 000 000
Swedbank	3,09%	2028-12-21	34 691 000	0
Swedbank	3,38%	2025-12-22	34 691 000	0
			240 785 500	1 600 000

Långfristig del	127 603 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	600 000
Lån som ska konverteras inom ett år	77 891 000
Kortfristig del	78 491 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 600 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	6 400 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,14%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 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	2,49%	2026-01-28	19 950 000	0
Swedbank	3,17%	2029-12-20	34 000 000	0
Swedbank	2,52%	2027-06-23	34 825 000	350 000
Swedbank	3,36%	2027-06-23	24 687 500	250 000
Swedbank	3,66%	2026-03-25	57 941 000	1 000 000
Swedbank	3,09%	2028-12-21	34 691 000	0
Swedbank	3,38%	2025-12-22	34 691 000	0
			240 785 500	1 600 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	600 000
Lån som ska konverteras inom ett år	77 891 000
Kortfristig del	78 491 000

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Övriga kortfristiga skulder	10 141	5 853
	Summa Övriga skulder	10 141	5 853
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 783 162	1 210 852
	Upplupna räntekostnader	1 320 466	211 341
	Övriga upplupna kostnader	3 687 843	1 183 590
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 791 471	2 605 783

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgiften höjs med 12% from 2026-01-01.

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.

Årsredovisningens innehåll beslutades per 2026-05-13

Denna årsredovisning är elektronisk signerad av

Joel Olsson, Ordförande	Johan Johansson
Fredrik Svensson	Aleksandr Semenishchev
Ali Jabar Hassan	Cassandra Bernhus

Vår revisionsberättelse har har lämnats den dag som framgår från vår elektroniska underskrift

Kvadrat Revision AB
Johan Dahl
Auktoriserad Revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557578531683

Dokument

Årsredovisning 99-3010 Huvuddokument 16 sidor Startades 2026-05-19 19:30:41 CEST (+0200) av HSB E-tjänst (HE) Färdigställt 2026-05-20 09:22:49 CEST (+0200)	förstasida Bilaga 1 1 sida Inte sammanfogad med huvuddokumentet. Bifogad av HSB E-tjänst (HE)
ordlista Bilaga 2 1 sida Inte sammanfogad med huvuddokumentet. Bifogad av HSB E-tjänst (HE)	

Initierare

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

Signerare

Joel Olsson (JO) Identifierad med svenskt BankID som "LARS JOEL OLSSON" Personnummer 199407307678  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS JOEL OLSSON" Signerade 2026-05-19 19:54:21 CEST (+0200)	Johan Johansson (JJ) Identifierad med svenskt BankID som "JOHAN JOHANSSON" Personnummer 199606180116  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN JOHANSSON" Signerade 2026-05-19 20:24:03 CEST (+0200)
---	--



Verifikat

Dokument-ID 09222115557578531683

Aleksandr Semenishchev (AS)

Identifierad med svenskt BankID som "Aleksandr Semenishchev"

Personnummer 198306096150



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Aleksandr Semenishchev"

Signerade 2026-05-19 20:01:44 CEST (+0200)

Fredrik Svensson (FS)

Identifierad med svenskt BankID som "FREDRIK SVENSSON"

Personnummer 198007261459



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FREDRIK SVENSSON"

Signerade 2026-05-19 20:33:51 CEST (+0200)

Ali Jabar Hassan (AJH)

Identifierad med svenskt BankID som "ALI HASSAN"

Personnummer 198606023219



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ALI HASSAN"

Signerade 2026-05-19 20:13:25 CEST (+0200)

Cassandra Bernhus (CB)

Identifierad med svenskt BankID som "Cassandra Linn Helen Bernhus"

Personnummer 199501242185



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Cassandra Linn Helen Bernhus"

Signerade 2026-05-19 21:32:51 CEST (+0200)

Johan Dahl (JD)

Identifierad med svenskt BankID som "Johan Olof Magnusson Dahl"

Personnummer 198911200056



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johan Olof Magnusson Dahl"

Signerade 2026-05-20 09:22:49 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557578531683

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

