

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Thuleborg

702002-4035

Räkenskapsåret

2025

### Innehållsförteckning

|                        |    |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 1  |
| Resultaträkning        | 6  |
| Balansräkning          | 7  |
| Kassaflödesanalys      | 9  |
| Noter                  | 10 |

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Thuleborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

#### *Föreningens ändamål*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### *Grundfakta om föreningen*

Bostadsföreningen Thuleborg UPA registrerades 16 augusti 1919 och omregistrerades som Bostadsrättsföreningen Thuleborg 13 juli 2023. Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 4 september 2024.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Föreningens fastighet

Fastigheten bebyggdes 1981 och består av två bostadshus med totalt 27 bostadsrätter. Fastighetens totala bostadsrättsarea är 1 892 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde är 96 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 31 000 000 kr och markvärdet är 65 000 000 kr. Värdeår är 1998.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam genom Bostadsrätternas fastighetsförsäkring.

### Styrelsen

Styrelsen har efter ordinariestämma 19 maj 2025 haft följande sammansättning

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| Christian Åkerhielm | Ledamot, Ordförande |
| Eva Turup           | Ledamot             |
| Madeleine Åkerman   | Ledamot             |
| Magnus Ganslandt    | Ledamot             |
| Marianne Österlund  | Ledamot             |
| Niklas Persson      | Suppleant           |
| Erica Treijs        | Suppleant           |

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av styrelseledamöter två i förening. För styrelseledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Folksam.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

### **Revisorer**

|                                   |                      |
|-----------------------------------|----------------------|
| Peter Ryberg, Conseil Revision AB | ansvarig revisor     |
| Pär Carlsson, Conseil Revision AB | revisorsuppleant     |
| Mariah Lindborg                   | ord. internrevisor   |
| Rolf Edfeldt                      | internrevisor suppl. |

### **Valberedning**

|                      |                |
|----------------------|----------------|
| Ann-Sofie Bourghardt | sammankallande |
| Barbro Edfeldt       |                |
| Johan Königsson      |                |

### **Byggnadens tekniska status**

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

|                                                                                                                    |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Rörstambyte                                                                                                        | 2008-2009 |
| Fönsterrenovering                                                                                                  | 2010-2011 |
| Värmepanna                                                                                                         | 2012      |
| Injustering värmesystem                                                                                            | 2013-2022 |
| Putsarbete (lagningar) på gathusets gårdsfasad                                                                     | 2014-2015 |
| Reparationer av ytter- och källardörrar samt husens entréer                                                        | 2014-2016 |
| Målning av gat- och gårdshustak samt komplettering med snörasskydd och gångbryggor                                 | 2016      |
| Installation av fiber                                                                                              | 2018      |
| Putsning av hela gathusets gårdsfasad                                                                              | 2019      |
| Byte av värmestamledning i gathus                                                                                  | 2018-2019 |
| Total innegårdsrenovering inkl.byte bjälklag, tätskikt, ytskikt, dagvattenrör, överbyggnad skiffer, nya förråd mm. | 2019-2021 |
| Reparation hiss gårdshus                                                                                           | 2020      |
| Installation av entrémattor                                                                                        | 2022      |
| Ny underhållsplan                                                                                                  | 2022      |
| Mindre takreparation                                                                                               | 2022      |
| Byte av röklucka i gårdshuset                                                                                      | 2023      |
| Garantibesikning av källaren och innegården                                                                        | 2023      |
| Terrassrenovering                                                                                                  | 2024      |
| Reparation port Tulegatan                                                                                          | 2024      |
| Hissmodernisering                                                                                                  | 2024-2025 |
| Tillgänglighetsanpassningar                                                                                        | 2025      |

### **Förvaltning**

Teknisk förvaltning: Styrelsen har kontrakterat erforderlig kompetens vid behov.  
Ekonomisk förvaltning: Förvaltnings AB Teoge.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årets slut 29 (30) medlemmar. Under året har fyra (två) överlåtelse skett. Tre medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen visar ett positivt resultat för räkenskapsåret 2025

Efter flera år med kraftigt ökade kostnader har föreningens ekonomi stabiliserats tack vare att räntekostnader sjunkit, avgifter höjts, kostnader setts över och större renoveringar kunnat undvikas eller skjutas framåt i tiden. Även om flera fasta kostnader fortsatte öka under året blev kostnaderna för fjärrvärme och el lägre än förväntat.

Avgiftsnivån förblev densamma under året och ingen höjning gjordes inför årsskiftet 2026. Efter en omförhandling kunde den obligatoriska bredbandsavgiften sänkas. Framöver avser föreningen att justera avgifterna schablonmässigt med ca 2-3 % varje år för att möta de generella kostnadsökningarna.

### Följande renoveringar, underhåll och insatser kan nämnas för 2025:

Hissrenoveringen i gathuset som påbörjades under 2024 kunde avslutades i januari 2025 och systemet injusterades under året.

Tillgänglighetsåtgärder: Nya ledstänger sattes upp mellan våning 4 och 5 i gathuset samt vid trappavsatsen till gårdshusentrén. Ytterportens nyinstallerade dörrautomatik kompletterades med klämsensorer och radaröppning och injusterades. Ett serviceavtal tecknades med ASSA Abloy gällande samtlig dörrautomatik i huset.

Säkerhetsåtgärder: Låset till källardörren byttes ut och karm och låsanordning försågs med brytskydd. Trapphusen försågs med nya brandsläckare.

Sotning av rökkanaler och brandskyddsinspektion av kakelugnar och öppna spisar genomfördes och godkändes.

En utredning gällande husets elförsörjning gjordes och offerter togs in på eventuella framtida förbättrings- och elsäkerhetsåtgärder.

Vindsvåningarnas mekaniska fläktar besiktigades.

En vattenskada inträffade i december och åtgärder påbörjades.

Föreningen lanserade under året också en hemsida: [www.thuleborg.se](http://www.thuleborg.se)

### För 2026 planeras följande åtgärder som följer underhållsplanen:

Upphandling av fasadrenovering mot gatan

Spolning av avloppsstammar

Inventering av fönster mm inför ommålning

Förbereda för införandet av fastighetsnära förpackningsinsamling (FNI) 2027

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                            | <b>2025</b> | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                         | 1 896       | 1 586       | 1 518       | 1 215       |
| Årets resultat                                          | 17          | -556        | -302        | -190        |
| Årsavgift* per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)    | 995         | 831         | 793         | 634         |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 99,3        | 99,1        | 98,4        | 98,7        |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 8 421       | 8 474       | 7 744       | 7 744       |
| Soliditet (%)                                           | 33,1        | 32,4        | -9,3        | -6,9        |
| Räntekänslighet (%)                                     | 8,5         | 10,2        | 9,8         | 12,2        |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 214         | -108        | 31          | 30          |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 243         | 245         | 221         | 197         |

m² = total bostadsrättsyta 1 892 m²

\* Årsavgiften redovisas inklusive bredbandstillägget.

### Förändringar i eget kapital

|                                | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt           |
|--------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång        | 148 000              | 17 000 000            | 737 213                     | -9 167 676             | -556 045          | <b>8 161 492</b> |
| Reservering till yttre fond    |                      |                       | 291 000                     | -291 000               |                   | <b>0</b>         |
| Uttag ur yttre fond            |                      |                       | -106 292                    | 106 292                |                   | <b>0</b>         |
| Balansering av fg              |                      |                       |                             |                        |                   |                  |
| års resultat:                  |                      |                       |                             | -556 045               | 556 045           | <b>0</b>         |
| Årets resultat                 |                      |                       |                             |                        | 17 305            | <b>17 305</b>    |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>148 000</b>       | <b>17 000 000</b>     | <b>921 921</b>              | <b>-9 908 429</b>      | <b>17 305</b>     | <b>8 178 797</b> |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -9 908 428        |
| årets vinst      | 17 305            |
|                  | <b>-9 891 123</b> |

behandlas så att

|                                           |                   |
|-------------------------------------------|-------------------|
| Reservering till fond för yttre underhåll | 291 000           |
| Ianspråktagande av yttre underhållsfond   | -66 925           |
| i ny räkning överföres                    | -10 115 198       |
|                                           | <b>-9 891 123</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

|                                                   | Not | 2025-01-01<br>-2025-12-31     | 2024-01-01<br>-2024-12-31     |
|---------------------------------------------------|-----|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                         |     |                               |                               |
| Årsavgifter och hyror                             | 2   | 1 896 440<br><b>1 896 440</b> | 1 585 531<br><b>1 585 531</b> |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        |     |                               |                               |
| Reparationer                                      | 3   | -116 506                      | -255 720                      |
| Planerat underhåll                                |     | -66 925                       | -106 292                      |
| Fastighetsavgift/skatt                            |     | -46 548                       | -44 010                       |
| Driftskostnader                                   | 4   | -835 747                      | -802 309                      |
| Övriga kostnader                                  | 5   | -43 766                       | -63 787                       |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -279 611                      | -246 066                      |
| Utrangering                                       |     | -41 938                       | 0                             |
|                                                   |     | <b>-1 431 041</b>             | <b>-1 518 184</b>             |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>465 399</b>                | <b>67 347</b>                 |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |     |                               |                               |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |     | 5 506                         | 14 834                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -453 600                      | -638 226                      |
|                                                   |     | <b>-448 094</b>               | <b>-623 392</b>               |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>17 305</b>                 | <b>-556 045</b>               |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |     | <b>17 305</b>                 | <b>-556 045</b>               |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>17 305</b>                 | <b>-556 045</b>               |

| Balansräkning                                | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                   |     |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |     |            |            |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |            |            |
| Byggnader och mark                           | 6   | 23 782 435 | 23 305 934 |
| Pågående byggnation                          | 7   | 0          | 429 925    |
|                                              |     | 23 782 435 | 23 735 859 |
| Summa anläggningstillgångar                  |     | 23 782 435 | 23 735 859 |
| Omsättningstillgångar                        |     |            |            |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |            |            |
| Övriga fordringar                            | 8   | 849 384    | 1 432 073  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9   | 42 438     | 43 826     |
|                                              |     | 891 822    | 1 475 899  |
| <i>Kassa och bank</i>                        |     | 2 684      | 1 586      |
| Summa omsättningstillgångar                  |     | 894 506    | 1 477 485  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 24 676 941 | 25 213 344 |

| Balansräkning                                | Not    | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |        |            |            |
| Eget kapital                                 |        |            |            |
| Bundet eget kapital                          |        |            |            |
| Medlemsinsatser                              |        | 148 000    | 148 000    |
| Uppskrivningsfond                            |        | 17 000 000 | 17 000 000 |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 921 921    | 737 213    |
|                                              |        | 18 069 921 | 17 885 213 |
| Fritt eget kapital                           |        |            |            |
| Balanserad vinst eller förlust               |        | -9 908 428 | -9 167 676 |
| Årets resultat                               |        | 17 305     | -556 045   |
|                                              |        | -9 891 123 | -9 723 721 |
| Summa eget kapital                           |        | 8 178 798  | 8 161 492  |
| Långfristiga skulder                         |        |            |            |
| Skulder till kreditinstitut                  | 10     | 0          | 7 326 000  |
| Summa långfristiga skulder                   |        | 0          | 7 326 000  |
| Kortfristiga skulder                         |        |            |            |
| Skulder till kreditinstitut                  | 10, 11 | 15 932 000 | 8 706 000  |
| Leverantörsskulder                           |        | 49 168     | 491 784    |
| Aktuella skatteskulder                       |        | 3 296      | 4 212      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12     | 513 679    | 523 856    |
| Summa kortfristiga skulder                   |        | 16 498 143 | 9 725 852  |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER               |        | 24 676 941 | 25 213 344 |



| <b>Kassaflödesanalys</b>                                                          | <b>Not</b> | <b>2025-01-01<br/>-2025-12-31</b> | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |            |                                   |                                   |
| Rörelseresultat                                                                   |            | 465 399                           | 67 347                            |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |            | 321 549                           | 246 066                           |
| Erhållen ränta                                                                    |            | 5 506                             | 14 834                            |
| Erlagd ränta                                                                      |            | -453 969                          | -641 424                          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |            | <b>338 485</b>                    | <b>-313 177</b>                   |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |            |                                   |                                   |
| Förändring av kundfordringar                                                      |            | 0                                 | 11 067                            |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                             |            | 2 874                             | -3 777                            |
| Förändring av leverantörsskulder                                                  |            | -442 616                          | 429 201                           |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                |            | -10 723                           | 107 229                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |            | <b>-111 980</b>                   | <b>230 543</b>                    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                   |            |                                   |                                   |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                  |            | -368 125                          | -935 171                          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |            | <b>-368 125</b>                   | <b>-935 171</b>                   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                  |            |                                   |                                   |
| Upptagna lån                                                                      |            | 0                                 | 1 380 000                         |
| Amortering av lån                                                                 |            | -100 000                          | 0                                 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |            | <b>-100 000</b>                   | <b>1 380 000</b>                  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                           |            | <b>-580 105</b>                   | <b>675 372</b>                    |
| <b>Likvida medel inkl. avräkningskonto</b>                                        |            |                                   |                                   |
| Likvida medel vid årets början inkl. avräkningskonto                              | 13         | 1 425 441                         | 750 069                           |
| <b>Likvida medel vid årets slut inkl. avräkningskonto</b>                         | <b>13</b>  | <b>845 336</b>                    | <b>1 425 441</b>                  |

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider (kvarstående nyttjandeperioder vid övergång 2024) tillämpas:

|               |    |
|---------------|----|
| Stomme        | 75 |
| Innegård      | 25 |
| Fasad         | 25 |
| Fönster       | 28 |
| Yttertak      | 25 |
| El            | 5  |
| Värme         | 15 |
| Sanitet       | 28 |
| Ventilation   | 15 |
| Hissar        | 25 |
| Övriga poster | 5  |

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

## Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

## Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Årets resultat

Årsavgift\* per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Soliditet (%)

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

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                     | 2025             | 2024             |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter medlemslägenheter       | 1 827 838        | 1 517 185        |
| Bredband                            | 54 658           | 54 653           |
| Överlåtelse & pantsättningsavgifter | 4 704            | 4 298            |
| Avgifter för andrahandsuthyrning    | 7 233            | 9 036            |
| Övriga intäkter                     | 2 007            | 359              |
|                                     | <b>1 896 440</b> | <b>1 585 531</b> |

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv. Avgiften för bredband tillkommer.

## Not 3 Reparationer

|                     | 2025           | 2024           |
|---------------------|----------------|----------------|
| Bostäder            | 29 048         | 88 793         |
| Gemensamma utrymmen | 3 863          | 4 672          |
| Installationer      | 38 953         | 48 831         |
| Hissar              | 18 809         | 37 119         |
| Huskropp utvändig   | 25 833         | 30 201         |
| Markytor            | 0              | 46 104         |
|                     | <b>116 506</b> | <b>255 720</b> |

## Not 4 Driftskostnader

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Förvaltningsarvode     | 67 200         | 65 880         |
| Snöröjning/sandning    | 8 950          | 13 407         |
| Städning               | 73 192         | 59 923         |
| Hisservice             | 17 043         | 12 934         |
| Fastighetsel           | 32 895         | 27 455         |
| Uppvärmning            | 333 772        | 349 447        |
| Vatten och avlopp      | 93 513         | 85 768         |
| Sophämtning            | 34 656         | 41 514         |
| Kabel-TV               | 9 636          | 9 544          |
| Bredband               | 50 832         | 52 048         |
| Försäkringspremier     | 56 528         | 53 199         |
| OVK                    | 0              | 12 438         |
| Övriga driftskostnader | 57 530         | 18 752         |
|                        | <b>835 747</b> | <b>802 309</b> |

## Not 5 Övriga kostnader

|                                        | 2025          | 2024          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Revisionsarvode                        | 27 500        | 25 000        |
| Föreningsgemensamma kostnader          | 10 779        | 3 428         |
| Bankkostnader inkl. pantbrevskostnader | 557           | 30 429        |
| Medlemsavgifter branschorganisationer  | 4 930         | 4 930         |
|                                        | <b>43 766</b> | <b>63 787</b> |

## Not 6 Byggnader och mark

|                                                 | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 9 606 132         | 9 100 886         |
| Inköp                                           | 798 050           | 505 246           |
| Försäljningar/utrangeringar                     | -57 562           | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>10 346 620</b> | <b>9 606 132</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -3 300 198        | -3 054 132        |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 15 624            | 0                 |
| Årets avskrivningar                             | -279 611          | -246 066          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-3 564 185</b> | <b>-3 300 198</b> |
| Mark ingående uppskrivningar                    | 17 000 000        | 7 000 000         |
| Årets uppskrivningar                            | 0                 | 10 000 000        |
| <b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>     | <b>17 000 000</b> | <b>17 000 000</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>23 782 435</b> | <b>23 305 934</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 31 000 000        | 25 000 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 65 000 000        | 72 000 000        |
|                                                 | <b>96 000 000</b> | <b>97 000 000</b> |

## Not 7 Pågående nyanläggningar

|                                                 | 2025-12-31 | 2024-12-31     |
|-------------------------------------------------|------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 429 925    | 0              |
| Hissmodernisering                               | 0          | 429 925        |
| Omklassificeringar                              | -429 925   | 0              |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>0</b>   | <b>429 925</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>   | <b>429 925</b> |

## Not 8 Övriga fordringar inkl medel hos förvaltaren

|                                  | 2025-12-31     | 2024-12-31       |
|----------------------------------|----------------|------------------|
| Avräkningskonto hos förvaltaren* | 842 652        | 1 423 855        |
| Skattekonto                      | 6 732          | 8 218            |
|                                  | <b>849 384</b> | <b>1 432 073</b> |

\* Föreningen har ett klientmedelskonto hos Förvaltnings AB Teoge. Konto utgör en fordran mot förvaltaren och redovisas i balansräkningen under Övriga fordringar.

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                               | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Försäkring                    | 19 147        | 18 235        |
| Bredband                      | 12 261        | 13 012        |
| Hisservice                    | 1 117         | 830           |
| Bostadsrätterna medlemsavgift | 4 430         | 4 930         |
| Snöskottning jour             | 5 483         | 5 295         |
| Upplupna intäkter             | 0             | 1 524         |
|                               | <b>42 438</b> | <b>43 826</b> |

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Noten visar fördelningen mellan långfristiga och kortfristiga skulder

| Långgivare                           | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2025-12-31 | Lånebelopp<br>2024-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nordea                               | 2,950          | 2026-12-16                | 7 326 000                | 7 326 000                |
| Nordea                               | 2,388          | 2026-12-30                | 7 866 000                | 7 926 000                |
| Nordea                               | 2,310          | 2026-03-26                | 740 000                  | 780 000                  |
|                                      |                |                           | <b>15 932 000</b>        | <b>16 032 000</b>        |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | 15 932 000               | 8 706 000                |

Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen uppgår till 0 kr.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre samt den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

### Not 11 Ställda säkerheter

|                      | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 16 042 000        | 16 042 000        |
|                      | <b>16 042 000</b> | <b>16 042 000</b> |

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                    | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|--------------------|----------------|----------------|
| Extern revisor     | 15 000         | 15 000         |
| Upplupna räntor    | 1 929          | 2 298          |
| Förutbetalda hyror | 403 143        | 437 525        |
| El                 | 2 879          | 2 661          |
| Värme              | 44 060         | 46 401         |
| Vatten             | 15 624         | 14 304         |
| Sophämtning        | 8 822          | 5 667          |
| Förvaltning        | 5 600          | 0              |
| Städning           | 5 635          | 0              |
| Övrigt             | 10 988         | 0              |
|                    | <b>513 680</b> | <b>523 856</b> |

**Not 13 Likvida medel inkl. avräkningskonto**

|                                 | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Nordea                          | 2 684             | 1 586             |
| Avräkningskonto hos förvaltaren | 842 652           | 1 423 855         |
|                                 | <b>845 336</b>    | <b>1 425 441</b>  |

Årsredovisningen beslutades den 10 april 2026

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Christian Åkerhielm  
Ordförande

Madeleine Åkerman  
Ledamot

Eva Turup  
Ledamot

Magnus Ganslandt  
Ledamot

Marianne Österlund  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Peter Ryberg  
Auktoriserad revisor

Mariah Lindborg  
Förtroendevald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Magnus Wilhelm Ganslandt

### Styrelseledamot

Serienummer: 36d843ea8c7963[...]dba19aefd46ed

IP: 2.69.xxx.xxx

2026-04-13 08:56:19 UTC



## MADELEINE ÅKERMAN

### Styrelseledamot

Serienummer: cdb8377377ef58[...]eef2a6c9a74af

IP: 94.234.xxx.xxx

2026-04-13 09:00:19 UTC



## CHRISTIAN ÅKERHJELM

### Styrelseledamot

Serienummer: cf431e5ed74aeb[...]44e944308a865

IP: 94.255.xxx.xxx

2026-04-13 11:26:49 UTC



## EVA TURUP

### Styrelseledamot

Serienummer: e87c1be45f86cd[...]e7aedbb14f9ab

IP: 94.255.xxx.xxx

2026-04-14 06:02:00 UTC



## MARIANNE ÖSTERLUND

### Styrelseledamot

Serienummer: 5144e88318e968[...]d3e8e496d30e5

IP: 195.68.xxx.xxx

2026-04-14 09:59:21 UTC



## PETER RYBERG

### Auktoriserad revisor

Serienummer: 885ee1fb286687[...]864190d5d79af

IP: 78.68.xxx.xxx

2026-04-14 10:44:33 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.



# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## MARIAH LINDBORG

### Förtroendevald revisor

Serienummer: c8b17edbd1de51[...]369b3c9306bba

IP: 94.255.xxx.xxx

2026-04-20 13:25:20 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.