# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Mälarängen i Järfälla med säte i Järfälla org.nr. 769611-9077 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (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 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-07.

#### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Järfälla kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|---|---|---|
| Viksjö 2:607 | 2008-01-01 | 2008 |
| **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. 2026-12-31.

| Antal | Benämning | Total yta $m^2$ |
|---|---|---|
| 34 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 1 773 |
| 6 | p-platser | 0 |
| **Totalt 40 objekt** | | **1 773** |

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 8 st 2 rok, 8 st 3 rok.

#### Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. |
|---|---|---|
| Björn Schou | Ordförande | 2022-06-03 |
| Anneli von Krusenstjerna | Ledamot | 2017-05-06 |
| Eivor Grytterhielm | Ledamot | 2022-06-21 |
| Rickard Wittberg | Ledamot | 2023-06-28 |
| Henrik Wittberg | Ledamot | 2015-06-04 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Björn Schou.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anneli von Krusenstjerna, Björn Schou, Rickard Wittberg och Henrik Wittberg.

Revisor har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning saknas.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11. På stämman deltog 8 medlemmar, varav 7 röstberättigade.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 2,5 % under 2025 och med 2 % inför 2026.

Föreningen har en aktuell 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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-15.

Planerat underhåll av soprumsgolv och loftgångarnas golv.
I enlighet med Anticimex rekommendation har vi monterat in luftavfuktare i husgrund 1, 3, 5.
Ny matjord har lagts ut av Malms Trädgårsskötsel under de buskar som klippts ned i år.
Slutbesiktning bergvärmepumparna är ej utförd då vissa felaktigheter kvarstår detta gör att vi fortsatt innehåller slutbetalning av anläggningen.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomfört**

| Årtal | Åtgärd |
|---|---|
| 2015 | Nya badrumsgolv |
| 2017 | Gallring av skog |
| 2018 | Målning av fastighet |
| 2022 | Målning trappor, förrådsdörrar samt OVK och energideklaration |
| 2023 | Installation av nya bergvärmepumpar med tillhörande energibrunn |
| 2024 | Staket mot skogspartiet monterats samt gräsytan bakom hus 6 renoverats efter skadegörelse av vildsvin. |

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**
De kommande åren planeras underhåll i enlighet med underhållsplan
2026 Stamspolning
2027 Ovk (obligatorisk ventilatonskotroll)
Undersökning av möjlighet att minska antalet elabonnemang.

# Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 38 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 39.

# Flerårsöversikt

| | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|
| Sparande, kr/kvm | 191 | 160 | 240 | 71 | 212 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 6 330 | 6 476 | 6 573 | 5 970 | 6 095 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 6 330 | 6 476 | 6 573 | 0 | 0 |
| Räntekänslighet, % | 6 | 6 | 7 | 7 | 7 |
| Energikostnad, kr/kvm | 235 | 202 | 205 | 282 | 212 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 1 073 | 1 046 | 977 | 873 | 860 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 92 | 92 | 88 | 0 | 0 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 1 169 | 1 141 | 1 114 | 966 | 952 |
| Nettoomsättning, tkr | 2 072 | 2 024 | 1 901 | 1 711 | 1 687 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -1 100 | -780 | -594 | -1 083 | -756 |
| Soliditet, % | 77 | 77 | 75 | 79 | 79 |

Definitioner av de nyckeltal presenteras i not 1

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningskostnader, vilka inte påverkar likviditeten.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt och uppgår till 124 tkr. Föreningens sparande för framtida underhåll uppgår till 191 kr per m².
För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt stärka sparandet har styrelsen beslutat att höja föreningens avgifter med 2 % inför 2026.

# Förändringar i eget kapital

| Bundet eget kapital | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---|---|---|---|---|
| Inbetalade insatser, kr | 44 325 000 | 0 | 0 | 44 325 000 |
| Underhållsfond, kr | 1 338 686 | 0 | -156 096 | 1 182 590 |
| **S:a bundet eget kapital, kr** | **45 663 686** | **0** | **-156 096** | **45 507 590** |
| | | | | |
| **Fritt eget kapital** | | | | |
| Balanserat resultat, kr | -5 627 463 | -779 836 | 156 096 | -6 251 202 |
| Årets resultat, kr | -779 836 | 779 836 | -1 100 478 | -1 100 478 |
| **S:a ansamlad vinst/förlust, kr** | **-6 407 299** | **0** | **-944 382** | **-7 351 680** |
| **S:a eget kapital, kr** | **39 256 387** | **0** | **-1 100 478** | **38 155 910** |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 40 000 kr samt ianspråktagande skett med 196 096 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 | -6 407 299 |
| Årets resultat, kr | -1 100 478 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -40 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 196 096 |
| **Summa till föreningsstämmans förfogande, kr** | **-7 351 681** |

| **Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:** | |
|---|---|
| **Balanseras i ny räkning, kr** | **-7 351 681** |

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

# Resultaträkning

| | | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter** | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 071 761 | 2 023 619 |
| **Summa Rörelseintäkter** | | **2 071 761** | **2 023 619** |
| | | | |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | Not 3 | -1 398 122 | -1 271 578 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | -72 298 | -93 187 |
| Personalkostnader | Not 5 | -75 529 | -70 620 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -1 066 631 | -1 019 853 |
| Övriga rörelsekostnader | Not 6 | -176 448 | 0 |
| **Summa Rörelsekostnader** | | **-2 789 029** | **-2 455 237** |
| | | | |
| **Rörelseresultat** | | **-717 267** | **-431 618** |
| | | | |
| **Finansiella poster** | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 7 | 10 409 | 23 794 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 8 | -393 619 | -372 012 |
| **Summa Finansiella poster** | | **-383 211** | **-348 218** |
| | | | |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **-1 100 478** | **-779 836** |
| | | | |
| **Resultat före skatt** | | **-1 100 478** | **-779 836** |
| | | | |
| **Årets resultat** | | **-1 100 478** | **-779 836** |

# Balansräkning

| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| *Materiella anläggningstillgångar* | | | |
| Byggnader och mark | Not 9 | 48 733 811 | 48 934 390 |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 10 | 0 | 1 042 500 |
| *Summa Materiella anläggningstillgångar* | | **48 733 811** | **49 976 890** |
| **Summa Anläggningstillgångar** | | **48 733 811** | **49 976 890** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| *Kortfristiga fordringar* | | | |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 11 | 346 798 | 340 016 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 143 129 | 130 865 |
| *Summa Kortfristiga fordringar* | | **489 927** | **470 882** |
| *Kassa och bank* | | | |
| Kassa och bank | Not 13 | 561 577 | 755 277 |
| *Summa Kassa och bank* | | **561 577** | **755 277** |
| **Summa Omsättningstillgångar** | | **1 051 504** | **1 226 159** |
| **Summa Tillgångar** | | **49 785 316** | **51 203 049** |

# Balansräkning

| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Eget kapital och skulder** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| *Bundet eget kapital* | | | |
| Medlemsinsatser | | 44 325 000 | 44 325 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 182 590 | 1 338 686 |
| *Summa Bundet eget kapital* | | **45 507 590** | **45 663 686** |
| *Ansamlad förlust* | | | |
| Balanserat resultat | | -6 251 202 | -5 627 463 |
| Årets resultat | | -1 100 478 | -779 836 |
| *Summa Ansamlad förlust* | | **-7 351 680** | **-6 407 299** |
| **Summa Eget kapital** | | **38 155 909** | **39 256 387** |
| **Skulder** | | | |
| *Långfristiga skulder* | | | |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 6 125 000 | 4 660 424 |
| *Summa Långfristiga skulder* | | **6 125 000** | **4 660 424** |
| *Kortfristiga skulder* | | | |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | | 5 097 924 | 6 822 076 |
| Leverantörsskulder | | 82 819 | 110 912 |
| Skatteskulder | | 4 144 | 5 292 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 15 | 6 913 | 2 275 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 312 606 | 345 682 |
| *Summa Kortfristiga skulder* | | **5 504 406** | **7 286 237** |
| **Summa Skulder** | | **11 629 406** | **11 946 661** |
| **Summa Eget kapital och skulder** | | **49 785 316** | **51 203 049** |

# Kassaflödesanalys

| | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | |
| Rörelseresultat | -717 267 | -431 618 |
| *Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* | | |
| Avskrivningar | 1 066 631 | 1 019 853 |
| Utrangering | 176 448 | 0 |
| *Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* | **1 243 079** | **1 019 853** |
| Erhållen ränta | 703 | 23 794 |
| Erlagd ränta | -398 020 | -348 584 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | **128 494** | **263 445** |
| *Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | -2 590 | -49 576 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | -53 278 | -18 140 |
| *Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* | **-55 868** | **-67 717** |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **72 626** | **195 728** |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | -259 576 | -172 500 |
| **Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | **-259 576** | **-172 500** |
| **Årets kassaflöde** | **-186 950** | **23 228** |
| **Likvida medel vid årets början** | **1 095 253** | **1 072 025** |
| **Likvida medel vid årets slut** | **908 304** | **1 095 253** |

## 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 |
| 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.

**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 möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

| Not 2 | Nettoomsättning | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Bruttoomsättning* | | |
| | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 1 901 592 | 1 855 153 |
| | Hyror garage och parkeringsplatser | 150 300 | 150 366 |
| | Hyror övrigt | 300 | 319 |
| | Övriga primära intäkter | 28 714 | 24 368 |
| | *Summa Bruttoomsättning* | **2 080 906** | **2 030 206** |
| | Hyresbortfall | -9 145 | -6 587 |
| | *Summa* | **-9 145** | **-6 587** |
| | *Summa Nettoomsättning* | **2 071 761** | **2 023 619** |

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

| Not 3 | Driftskostnader | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Driftskostnader* | | |
| | Fastighetsskötsel och förvaltning | -302 629 | -302 573 |
| | Snö och halk-bekämpning | -66 794 | -119 297 |
| | Reparationer | -136 089 | -174 852 |
| | Planerat underhåll | -196 096 | -43 682 |
| | El | -62 426 | -49 018 |
| | Uppvärmning | -225 615 | -205 349 |
| | Vatten | -128 396 | -103 990 |
| | Sophämtning | -72 437 | -71 353 |
| | Fastighetsförsäkring | -62 528 | -59 550 |
| | Kabel-TV och bredband | -86 496 | -86 496 |
| | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -58 616 | -55 420 |
| | *Summa Driftskostnader* | **-1 398 122** | **-1 271 578** |

| Not 4 | Övriga externa kostnader | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga externa kostnader* | | |
| | Hyror, arrenden och leasing | 0 | -988 |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -10 557 | -18 157 |
| | Administrationskostnader | -14 749 | -14 941 |
| | Extern revision | -14 750 | -14 750 |
| | Medlemsavgifter | -18 180 | -18 180 |
| | Föreningsverksamhet | -7 500 | -7 500 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -6 563 | -18 672 |
| | *Summa Övriga externa kostnader* | **-72 298** | **-93 187** |

| Not 5 | Personalkostnader | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Personalkostnader* | | |
| | Revisionsarvode | 0 | -2 500 |
| | Övriga arvoden | -65 000 | -57 800 |
| | Sociala avgifter | -10 529 | -10 320 |
| | *Summa Personalkostnader* | **-75 529** | **-70 620** |

| Not 6 | Övriga rörelsekostnader | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga rörelsekostnader* | | |
| | Förlust vid avyttring av tillgångar | -176 448 | 0 |
| | *Summa Övriga rörelsekostnader* | **-176 448** | **0** |

| Not 7 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter* | | |
| | Ränteintäkter avräkningskonto HSB | 157 | 155 |
| | Övriga ränteintäkter och liknande poster | 10 251 | 23 640 |
| | *Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter* | **10 409** | **23 794** |

| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Räntekostnader och liknande resultatposter* | | |
| | Räntekostnader lån till kreditinstitut | -392 806 | -371 861 |
| | Övriga räntekostnader | -813 | -151 |
| | *Summa Räntekostnader och liknande resultatposter* | **-393 619** | **-372 012** |

| Not 9 | Byggnader och mark | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Ackumulerade anskaffningsvärden* | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 52 876 424 | 52 876 424 |
| | Ingående anskaffningsvärde mark | 5 532 000 | 5 532 000 |
| | Årets investeringar | 1 042 500 | 0 |
| | Årets utrangering | -227 900 | 0 |
| | *Summa Ackumulerade anskaffningsvärden* | **59 223 024** | **58 408 424** |
| | *Ackumulerade avskrivningar* | | |
| | Ingående avskrivningar | -9 474 034 | -8 454 182 |
| | Årets avskrivningar | -1 066 631 | -1 019 853 |
| | Återförda avskrivningar | 51 452 | 0 |
| | *Summa Ackumulerade avskrivningar* | **-10 489 213** | **-9 474 034** |
| | *Utgående redovisat värde* | **48 733 811** | **48 934 390** |

| | *Taxeringsvärde* | *2025-12-31* | *2024-12-31* |
|---|---|---|---|
| | Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 29 000 000 | 30 000 000 |
| | Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 0 | 0 |
| | Taxeringsvärde mark - bostäder | 6 600 000 | 8 800 000 |
| | Taxeringsvärde mark - lokaler | 0 | 0 |
| | *Summa* | **35 600 000** | **38 800 000** |

| | *Ställda säkerheter* | *2025-12-31* | *2024-12-31* |
|---|---|---|---|
| | Fastighetsinteckning | 12 596 000 | 12 596 000 |
| | Varav i eget förvar | 0 | 0 |
| | *Ställda säkerheter* | **12 596 000** | **12 596 000** |

| Not 10 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar* | | |
| | Ingående värde pågående nyanläggning | 1 042 500 | 1 042 500 |
| | Omklassificering till byggnad | -1 042 500 | 0 |
| | *Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar* | **0** | **1 042 500** |

| Not 11 | Övriga kortfristiga fordringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga fordringar* | | |
| | Avräkningskonto HSB | 346 726 | 339 976 |
| | Övriga fordringar | 72 | 40 |
| | *Summa Övriga fordringar* | **346 798** | **340 016** |

| Not 12 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter* | | |
| | Upplupna ränteintäkter | 9 706 | 0 |
| | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 133 423 | 130 865 |
| | *Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter* | **143 129** | **130 865** |

| Not 13 | Kassa och bank | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Kassa och bank* | | |
| | Swedbank | 38 768 | 33 856 |
| | SBAB | 522 809 | 721 421 |
| | *Summa Kassa och bank* | **561 577** | **755 277** |

**Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut** **2025-12-31**

| *Låneinstitut* | *Räntesats* | *Konv.datum* | *Belopp* | *Nästa års amortering* |
|---|---|---|---|---|
| Stadshypotek AB | 2,65% | 2027-09-30 | 4 987 500 | 50 000 |
| Stadshypotek AB | 2,65% | 2027-09-30 | 1 237 500 | 50 000 |
| Stadshypotek AB | 2,70% | 2026-03-30 | 337 500 | 150 000 |
| Stadshypotek AB | 2,60% | 2026-10-30 | 4 660 424 | 47 076 |
| | | | **11 222 924** | **297 076** |

| | |
|---|---|
| Långfristig del | 6 125 000 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 100 000 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 4 997 924 |
| Kortfristig del | 5 097 924 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld | 297 076 |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | 775 804 |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | 2,63% |
| Finns swap-avtal | Nej |

| Not 15 | Övriga kortfristiga skulder | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga skulder* | | |
| | Momsskuld | 2 955 | 2 275 |
| | Övriga kortfristiga skulder | 3 958 | 0 |
| | *Summa Övriga skulder* | **6 913** | **2 275** |

| Not 16 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter* | | |
| | Förutbetalda hyror och avgifter | 164 356 | 168 663 |
| | Upplupna räntekostnader | 20 222 | 24 623 |
| | Övriga upplupna kostnader | 128 028 | 152 396 |
| | *Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter* | **312 606** | **345 682** |

Årsredovisningen har fastställts av styrelsen 2026-03-20

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.

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557573272013

## Dokument

**Årsredovisning 99-9141**
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2026-03-20 15:53:16 CET (+0100) av HSB E-tjänst (HE)
Färdigställt 2026-04-10 08:59:14 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

**Björn Schou (BS)**
Identifierad med svenskt BankID som "BJÖRN SCHOU"
Personnummer 195211221139

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BJÖRN SCHOU"
Signerade 2026-03-21 12:00:54 CET (+0100)

**Henrik Wittberg (HW)**
Identifierad med svenskt BankID som "HENRIK WITTBERG"
Personnummer 196302183253

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HENRIK WITTBERG"
Signerade 2026-03-30 15:30:57 CEST (+0200)

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557573272013

Rickard Wittberg (RW)
Identifierad med svenskt BankID som "RICKARD WITTBERG"
Personnummer 196108300358

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "RICKARD WITTBERG"
Signerade 2026-04-08 11:52:27 CEST (+0200)

Anneli von Krusenstjerna (AvK)
Identifierad med svenskt BankID som "ANNELI VON KRUSENSTJERNA"
Personnummer 194908072608

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNELI VON KRUSENSTJERNA"
Signerade 2026-03-23 13:02:34 CET (+0100)

Eivor Grytterhielm (EG)
Identifierad med svenskt BankID som "Eivor Grytterhielm"
Personnummer 195904060208

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eivor Grytterhielm"
Signerade 2026-03-29 17:18:45 CEST (+0200)

Ola Olsson (OO)
Identifierad med svenskt BankID som "Ola Per Eric Olsson"
Personnummer 199805273472

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ola Per Eric Olsson"
Signerade 2026-04-10 08:59:14 CEST (+0200)

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