



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kopparslanten med säte i Järfälla org.nr. 769608-6524 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2002. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Järfälla kommun:

| Fastighet       | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------------|---------------|----------------------|
| Kallhäll 6:163  | 2002-08-23    | 1963                 |
| Totalt 1 objekt |               |                      |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

| Antal             | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 1                 | förråd                                | 1                        |
| 107               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 6 563                    |
| 3                 | lägenheter (hyresrätt)                | 171                      |
| Totalt 111 objekt |                                       | 6 735                    |

Föreningens lägenheter fördelas på: 50 st 1 rok, 20 st 2 rok, 30 st 3 rok, 10 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn                    | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|-------------------------|------------|------------|------------|
| Nina Anell              | Ordförande | 2020-06-11 |            |
| Grazyna Bergman         | Ledamot    | 2022-05-12 |            |
| Britt Kristina Holmlund | Ledamot    | 2023-05-12 |            |
| Monica Wahlkvist        | Suppleant  | 2023-05-11 |            |
| Magnus Kolsjö           | Suppleant  | 2025-06-03 |            |
| Linus Lundin            | Suppleant  | 2024-05-29 | 2025-01-25 |



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Nina Anell ,Grazyna Bergman, Monica Wahlkvist och Magnus Kolsjö.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Grazyna Bergman, Nina Anell och Britt Kristina Holmlund.

Revisorer har varit: Peter Chammas med Paul Hansson som suppleant valda av föreningen samt Joakim Häll Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Axel Björklund och Patrick Teufert, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

Extra årsstämma hölls 2025-02-17, 7 röstberättigade deltog.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har höjts med 5% 2025-01-01 och 5% från 2026-01-01.

Hyreslägenheterna har höjts med 4,2% från 2025-01-01 och 2% från 2026-01-01 efter förhandlingar med Hyresgästföreningen.

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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-06-28.

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Åtgärd                                                                                      |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2020  | Iordningsställande av mat avfallskärl sortering                                             |
| 2020  | Byte av motorvärmare stolpar                                                                |
| 2021  | Renovering av sockeln och gavlar                                                            |
| 2021  | Installerat ny Fjärrvärmeanläggning                                                         |
| 2022  | OVK                                                                                         |
| 2022  | Brandskydds genomgång i Fastigheten                                                         |
| 2022  | Uppdaterat skyddsrummen                                                                     |
| 2022  | Radonmätning                                                                                |
| 2022  | Diamantslipning av entréplan                                                                |
| 2023  | Asfaltering av parkeringsplatser och omläggning av betongplattor                            |
| 2023  | Byte till LED-belysning i allmänna utrymmen och Hissarna                                    |
| 2024  | Brandskydd säkrat Bastu, Föreningslokaler                                                   |
| 2024  | Genomgång av stammarna i fastigheten                                                        |
| 2025  | Uppdaterat Brandskyddet i Fastighetens gemensamma utrymmen                                  |
| 2025  | Kontroll och åtgärder av elanläggning och el utrustning i gemensamma utrymmen i Fastigheten |

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

| Årtal | Åtgärd                                            |
|-------|---------------------------------------------------|
| 2026  | Fortsatt arbete med pågående Stamprojekt          |
| 2027  | Fortsatt arbete med pågående Stamprojekt          |
| 2028  | Genomgång av hissar                               |
| 2029  | Byte av takfläktar                                |
| 2030  | Målning av Trapphus, källardörrar och tvättstugor |

## Medlemsinformation

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 131 och under året har det tillkommit 12 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 129.

## Flerårsöversikt

|                                        | 2025  | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 256   | 210   | 162   | 216   | 157   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 6 720 | 6 824 | 6 927 | 6 970 | 7 072 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 6 895 | 7 001 | 7 108 | 0     | 0     |
| Räntekänslighet, %                     | 7     | 7     | 8     | 8     | 9     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 294   | 269   | 250   | 222   | 292   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 1 043 | 994   | 889   | 869   | 837   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 94    | 91    | 88    | 0     | 0     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 1 086 | 1 069 | 987   | 952   | 924   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 7 315 | 6 968 | 6 579 | 6 678 | 6 518 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 349   | -100  | -859  | -135  | -104  |
| Soliditet, %                           | 46    | 46    | 44    | 45    | 44    |

## Förändringar i eget kapital

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 41 548 602                 | 0                                                                      | 0                         | 41 548 602                 |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 12 541 195                 | 0                                                                      | 0                         | 12 541 195                 |
| Underhållsfond, kr                    | 1 284 432                  | 0                                                                      | 361 077                   | 1 645 509                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>55 374 229</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>361 077</b>            | <b>55 735 306</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -15 106 950                | -99 860                                                                | -361 077                  | -15 567 887                |
| Årets resultat, kr                    | -99 860                    | 99 860                                                                 | 349 063                   | 349 063                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-15 206 810</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>-12 014</b>            | <b>-15 218 824</b>         |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>40 167 419</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>349 063</b>            | <b>40 516 482</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 419 000 kr samt ianspråktagande skett med 57 923 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 | -15 206 810        |
| Årets resultat, kr                                  | 349 063            |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -419 000           |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 57 923             |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-15 218 824</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                    |                    |
|------------------------------------|--------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>-15 218 824</b> |
|------------------------------------|--------------------|

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 | 7 314 558                | 6 967 964                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 1 800                    | 228 868                  |
| Summa Rörelseintäkter                                                       |       | 7 316 358                | 7 196 833                |
| Rörelsekostnader                                                            |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -4 260 114               | -4 561 531               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -261 453                 | -400 656                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -284 368                 | -285 257                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -1 317 373               | -1 249 058               |
| Summa Rörelsekostnader                                                      |       | -6 123 307               | -6 496 502               |
| Rörelseresultat                                                             |       | 1 193 051                | 700 331                  |
| Finansiella poster                                                          |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 7 | 110 035                  | 117 284                  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 8 | -954 023                 | -917 474                 |
| Summa Finansiella poster                                                    |       | -843 989                 | -800 190                 |
| Resultat efter finansiella poster                                           |       | 349 063                  | -99 860                  |
| Resultat före skatt                                                         |       | 349 063                  | -99 860                  |
| Årets resultat                                                              |       | 349 063                  | -99 860                  |

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

|                                                          |        |            |            |
|----------------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Byggnader och mark                                       | Not 9  | 79 881 638 | 81 199 011 |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 10 | 135 944    | 102 956    |
| Summa Materiella anläggningstillgångar                   |        | 80 017 582 | 81 301 968 |
| Summa Anläggningstillgångar                              |        | 80 017 582 | 81 301 968 |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

|                                              |        |           |           |
|----------------------------------------------|--------|-----------|-----------|
| Kundfordringar                               |        | 6 281     | 6 371     |
| Aktuell skattefordran                        |        | 58 745    | 25 245    |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 11 | 2 164 514 | 2 254 595 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 437 040   | 379 025   |
| Summa Kortfristiga fordringar                |        | 2 666 580 | 2 665 236 |

Kortfristiga placeringar

|                                 |        |           |           |
|---------------------------------|--------|-----------|-----------|
| Övriga kortfristiga placeringar | Not 13 | 4 500 000 | 3 500 000 |
| Summa Kortfristiga placeringar  |        | 4 500 000 | 3 500 000 |
| Summa Omsättningstillgångar     |        | 7 166 580 | 6 165 236 |

|                  |  |            |            |
|------------------|--|------------|------------|
| Summa Tillgångar |  | 87 184 162 | 87 467 204 |
|------------------|--|------------|------------|

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

|                                  |                    |                    |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| <i>Bundet eget kapital</i>       |                    |                    |
| Medlemsinsatser                  | 54 089 797         | 54 089 797         |
| Fond för yttre underhåll         | 1 645 509          | 1 284 432          |
| <i>Summa Bundet eget kapital</i> | <b>55 735 306</b>  | <b>55 374 229</b>  |
| <i>Ansamlad förlust</i>          |                    |                    |
| Balanserat resultat              | -15 567 887        | -15 106 950        |
| Årets resultat                   | 349 063            | -99 860            |
| <i>Summa Ansamlad förlust</i>    | <b>-15 218 824</b> | <b>-15 206 810</b> |
| <b>Summa Eget kapital</b>        | <b>40 516 482</b>  | <b>40 167 419</b>  |

Skulder

|                                                 |                   |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Långfristiga skulder</i>                     |                   |                   |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 1428 281 712  | 27 067 752        |
| <i>Summa Långfristiga skulder</i>               | <b>28 281 712</b> | <b>27 067 752</b> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                     |                   |                   |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | 16 967 752        | 18 881 712        |
| Leverantörsskulder                              | 339 973           | 320 009           |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 15135 827     | 151 383           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 16942 416     | 878 929           |
| <i>Summa Kortfristiga skulder</i>               | <b>18 385 968</b> | <b>20 232 033</b> |
| <b>Summa Skulder</b>                            | <b>46 667 680</b> | <b>47 299 785</b> |
| <b>Summa Eget kapital och skulder</b>           | <b>87 184 162</b> | <b>87 467 204</b> |

Kassaflödesanalys

2025-01-01  
2025-12-31

2024-01-01  
2024-12-31

|                                                                                     |                  |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |                  |                   |
| Rörelseresultat                                                                     | 1 193 051        | 700 331           |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                  |                   |
| Avskrivningar                                                                       | 1 317 373        | 1 249 058         |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>1 317 373</b> | <b>1 249 058</b>  |
| Erhållen ränta                                                                      | 91 015           | 120 724           |
| Erlagd ränta                                                                        | -946 106         | -935 514          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 655 333</b> | <b>1 134 598</b>  |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                  |                   |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | -117 893         | -272 966          |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | 59 978           | -922 090          |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>-57 914</b>   | <b>-1 195 056</b> |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>1 597 418</b> | <b>-60 458</b>    |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                  |                   |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                               | -32 988          | -156 075          |
| <b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>-32 988</b>   | <b>-156 075</b>   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                  |                   |
| Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser                                        | 0                | 1 450 000         |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | -700 000         | -700 000          |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>-700 000</b>  | <b>750 000</b>    |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>864 431</b>   | <b>533 467</b>    |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>5 647 361</b> | <b>5 113 894</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>6 511 792</b> | <b>5 647 361</b>  |

**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 | 2 551 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.

**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<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                  |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad  | 6 490 488                | 6 174 584                |
|       | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad | 357 728                  | 350 820                  |
|       | Hyror bostäder                           | 242 268                  | 237 898                  |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser       | 169 200                  | 169 500                  |
|       | Hyror förbrukningsbaserad                | 9 674                    | 0                        |
|       | Övriga primära intäkter                  | 46 340                   | 45 536                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>            | <b>7 315 698</b>         | <b>6 978 338</b>         |
|       | Hyresbortfall                            | -1 140                   | -10 374                  |
|       | <i>Summa</i>                             | <b>-1 140</b>            | <b>-10 374</b>           |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>             | <b>7 314 558</b>         | <b>6 967 964</b>         |

I årsavgiften ingår värme, varm och kallvatten och kabel-TV.

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>       |                          |                          |
|       | Försäkringsersättningar             | 0                        | 163 022                  |
|       | Övriga sekundära intäkter           | 1 800                    | 65 846                   |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | <b>1 800</b>             | <b>228 868</b>           |

| Not 4 | Driftskostnader                      | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Driftskostnader</i>               |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel och förvaltning    | -1 041 496               | -896 807                 |
|       | Snö och halk-bekämpning              | -112 945                 | -125 775                 |
|       | Reparationer                         | -484 014                 | -606 644                 |
|       | Planerat underhåll                   | -57 923                  | -267 050                 |
|       | Försäkringsskador                    | -10 780                  | -193 526                 |
|       | El                                   | -558 107                 | -466 983                 |
|       | Uppvärmning                          | -1 055 982               | -1 045 001               |
|       | Vatten                               | -367 222                 | -298 790                 |
|       | Sophämtning                          | -245 160                 | -259 759                 |
|       | Fastighetsförsäkring                 | -128 313                 | -117 718                 |
|       | Kabel-TV och bredband                | -38 012                  | -39 021                  |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -145 800                 | -179 300                 |
|       | Övriga driftkostnader                | -14 360                  | -65 158                  |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>         | <b>-4 260 114</b>        | <b>-4 561 531</b>        |

| Not 5 | Övriga externa kostnader                                      | 2025-01-01      | 2024-01-01      |
|-------|---------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|       |                                                               | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                               |                 |                 |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp                         | -20 395         | -56 562         |
|       | Administrationskostnader                                      | -59 431         | -111 628        |
|       | Extern revision                                               | -19 500         | -18 250         |
|       | Konsultkostnader                                              | 0               | -56 563         |
|       | Föreningsverksamhet                                           | -29 716         | -21 425         |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                  | -132 412        | -136 229        |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                         | <b>-261 453</b> | <b>-400 656</b> |
|       |                                                               |                 |                 |
| Not 6 | Personalkostnader                                             | 2025-01-01      | 2024-01-01      |
|       |                                                               | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                      |                 |                 |
|       | Revisionsarvode                                               | -3 500          | -3 000          |
|       | Övriga arvoden                                                | -225 300        | -225 750        |
|       | Sociala avgifter                                              | -55 568         | -56 507         |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                | <b>-284 368</b> | <b>-285 257</b> |
|       |                                                               |                 |                 |
| Not 7 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              | 2025-01-01      | 2024-01-01      |
|       |                                                               | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>       |                 |                 |
|       | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                             | 1 041           | 1 149           |
|       | Ränteintäkter placeringar                                     | 106 389         | 113 491         |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                      | 2 605           | 2 644           |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | <b>110 035</b>  | <b>117 284</b>  |
|       |                                                               |                 |                 |
| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter                    | 2025-01-01      | 2024-01-01      |
|       |                                                               | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>             |                 |                 |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                        | -954 023        | -917 474        |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>       | <b>-954 023</b> | <b>-917 474</b> |

| Not 9  | Byggnader och mark                                                    | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|--------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                                  | 85 147 498         | 85 147 498         |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                                       | 14 434 905         | 14 434 905         |
|        | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar                           | 1 171 113          | 0                  |
|        | Årets investeringar                                                   | 0                  | 1 171 113          |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                          | <b>100 753 516</b> | <b>100 753 516</b> |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                                     |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar                                                | -19 554 504        | -18 305 446        |
|        | Årets avskrivningar                                                   | -1 317 373         | -1 249 058         |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                               | <b>-20 871 877</b> | <b>-19 554 504</b> |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                                       | <b>79 881 638</b>  | <b>81 199 011</b>  |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                                 | <i>2025-12-31</i>  | <i>2024-12-31</i>  |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                                     | 84 000 000         | 78 000 000         |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                                      | 0                  | 0                  |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                                        | 25 000 000         | 33 000 000         |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                                         | 0                  | 0                  |
|        | <i>Summa</i>                                                          | <b>109 000 000</b> | <b>111 000 000</b> |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                             | <i>2025-12-31</i>  | <i>2024-12-31</i>  |
|        | Fastighetsinteckning                                                  | 60 904 000         | 60 904 000         |
|        | Varav i eget förvar                                                   | 0                  | 0                  |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                             | <b>60 904 000</b>  | <b>60 904 000</b>  |
| Not 10 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar              | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|        | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>       |                    |                    |
|        | Ingående värde pågående nyanläggning                                  | 102 956            | 1 117 994          |
|        | Årets investeringar                                                   | 32 988             | 0                  |
|        | Omklassificering till byggnad                                         | 0                  | -1 015 038         |
|        | <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | <b>135 944</b>     | <b>102 956</b>     |
| Not 11 | Övriga kortfristiga fordringar                                        | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                                              |                    |                    |
|        | Avräkningskonto HSB                                                   | 2 011 792          | 2 147 361          |
|        | Övriga fordringar                                                     | 152 722            | 107 234            |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                                        | <b>2 164 514</b>   | <b>2 254 595</b>   |

**Not 12      Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter      2025-12-31      2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

|                                                           |                |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 24 937         | 5 917          |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 412 103        | 373 108        |
| <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | <b>437 040</b> | <b>379 025</b> |

**Not 13      Övriga kortfristiga placeringar      2025-12-31      2024-12-31***Övriga kortfristiga placeringar*

|                                              |                  |                  |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Placeringar HSB                              | 4 500 000        | 3 500 000        |
| <i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i> | <b>4 500 000</b> | <b>3 500 000</b> |

**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> |
|-----------------------------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek AB                                           | 0,67%            | 2026-01-30        | 16 267 752        | 0                           |
| Stadshypotek AB                                           | 3,46%            | 2027-03-30        | 10 800 000        | 0                           |
| Stadshypotek AB                                           | 2,85%            | 2028-12-01        | 18 181 712        | 700 000                     |
|                                                           |                  |                   | <b>45 249 464</b> | <b>700 000</b>              |
| Långfristig del                                           |                  |                   | 28 281 712        |                             |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 |                  |                   | 700 000           |                             |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       |                  |                   | 16 267 752        |                             |
| Kortfristig del                                           |                  |                   | 16 967 752        |                             |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     |                  |                   | 700 000           |                             |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              |                  |                   | 2 800 000         |                             |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till |                  |                   | 0                 |                             |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        |                  |                   | 2,21%             |                             |
| Finns swap-avtal                                          |                  |                   | Nej               |                             |

**Not 15      Övriga kortfristiga skulder      2025-12-31      2024-12-31***Övriga skulder*

|                             |                |                |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Momsskuld                   | 174            | 165            |
| Källskatt                   | 37 920         | 33 495         |
| Inre fond                   | 89 441         | 102 617        |
| Övriga kortfristiga skulder | 8 292          | 15 106         |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | <b>135 827</b> | <b>151 383</b> |

| Not 16 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|--------|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|        | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                |                |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                           | 640 858        | 573 897        |
|        | Upplupna räntekostnader                                   | 59 908         | 51 991         |
|        | Övriga upplupna kostnader                                 | 241 650        | 253 041        |
|        | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>942 416</b> | <b>878 929</b> |

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 09222115557572831172

## Dokument

|                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Årsredovisning 99-9008</b><br/>Huvuddokument<br/>15 sidor<br/>Startades 2026-03-17 07:57:03 CET (+0100) av HSB E-tjänst (HE)<br/>Färdigställt 2026-03-19 18:45:15 CET (+0100)</p> | <p><b>första sida</b><br/>Bilaga 1<br/>1 sida<br/>Inte sammanfogad med huvuddokumentet.<br/>Bifogad av HSB E-tjänst (HE)</p> |
| <p><b>ordlista</b><br/>Bilaga 2<br/>1 sida<br/>Inte sammanfogad med huvuddokumentet.<br/>Bifogad av HSB E-tjänst (HE)</p>                                                               |                                                                                                                              |

## Initierare

|                                                              |
|--------------------------------------------------------------|
| <p><b>HSB E-tjänst (HE)</b><br/>aut.brf_etjanster@hsb.se</p> |
|--------------------------------------------------------------|

## Signerare

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Nina Anell (NA)</b><br/>Identifierad med svenskt BankID som "NINA ANELL"<br/>Personnummer 196705171046</p> <div></div> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NINA ANELL"<br/>Signerade 2026-03-17 09:51:48 CET (+0100)</p> | <p><b>Grazyna Bergman (GB)</b><br/>Identifierad med svenskt BankID som "GRAZYNA BERGMAN"<br/>Personnummer 194904022789</p> <div></div> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GRAZYNA BERGMAN"<br/>Signerade 2026-03-17 17:44:43 CET (+0100)</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557572831172

**Britt Kristina Holmlund (BKH)**

Identifierad med svenskt BankID som "BRITT KRISTINA HOLMLUND"

Personnummer 198207294821



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"BRITT KRISTINA HOLMLUND"

Signerade 2026-03-17 12:09:58 CET (+0100)

**Peter Chammas (PC)**

Identifierad med svenskt BankID som "PETER CHAMMAS"

Personnummer 199508013910



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"PETER CHAMMAS"

Signerade 2026-03-17 20:21:40 CET (+0100)

**Joakim Häll (JH)**

Identifierad med svenskt BankID som "Joakim Rickard Häll"

Personnummer 198605220519



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Joakim Rickard Häll"

Signerade 2026-03-19 18:45:15 CET (+0100)

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>

