Årsredovisning 2025

Brf Pionen 3

716405-0622



nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Pionen 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 5
Flerårsöversikt ..... s. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 7
Resultatdisposition ..... s. 7

Resultaträkning ..... **s. 8**

Balansräkning ..... **s. 9**

Kassaflödesanalys ..... **s. 11**

Noter ..... **s. 12**

Underskrifter ..... **s. 17**

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-10-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Pionen 3	1992	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg Hansa

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1975.

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 24 bostadsrätter om totalt 2 079 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 079 kvm.

Styrelsens sammansättning

Bengt Holmström	Styrelseledamot
Yvonne Ingegerd Greitz	Styrelseledamot
Alexander Onica	Ordförande

Valberedning

Bengt Häll, Martin Hellström

Firmateckning

Firmas tecknas av styrelsen

YG BH

Revisorer

Emilia Kardell Dybeck	Revisor
Eruik Norland	Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-25.

Extra föreningsstämma hölls 2025-04-25. Uppdatering av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

1998
- Renovering av fasader och plåtdetaljer fasad

2000
- Montering av balkonger

2002
- Renovering av gårdsmurar
- Byte av undercentral

2003
- Ommålning av plåt på tak

2006
- Plåtbyte ¼ av totala plåtytan (½ av fastigheten på Karlbergsvägen mot gården)

2007
- Installation av elmätare för individuell mätning

2008
- Underhåll av avloppsstammar
- montering Bauer jonisatorutrustning för vatten och värmeledningar
- Totalrenovering 2st badrum i hyresrätter samt byte av kyl & frys i hyresrätter
- Fuktkontroll i samtliga badrum och kök
- Energideklaration

2009
- Byte till säkerhetsdörrar (delfinansierat av medlemmarna)
- Totalrenovering 1st badrum i hyresrätter

2010
- Renovering av ytskikt i en hyresrätt
- Renovering ytterfönster och balkongdörrar
- Renovering fasader på innegården

2011
- Plåtbyte ¼ av totala plåtytan (½ fastigheten på Frejgatan mot gården)
- Installation av värmeslingor i rännor och stuprör

2012
- Byte av takfläktar, rengöring och genomgång av ventilation samt OVK
- Ny mangel till tvättstuga
- Byte avloppsstammar i källare
- Målning av fönsterbleck

2012 Byte av tryckpump för vatten

2013 Ommålning av plåttak (takhalvorna mot Karlbergsvägen och Frejgatans som ej omlagts tidigare)
Målning entredörrar
Montering hängränna och stuprör till gårdsmur

2014 Installation av fibernät till samtliga lägenheter
Installation av ny energieffektiv belysning (rörelsestyrd) i trapphus

2015 Modernisering av värmesystemet - byte av samtliga radiatorventiler och montering trådlösa termostater samt installation av individuell trådlös och programmerbar styrpanel i varje lägenhet.

2016 Uppgradering en tvättstuga, nya tvättmaskiner (2st Cylinda Profesional) + centrifug (Elektrolux) renovering ytskikt i en hyresrätt

2017 Renovering av ytskikt och byte av spis i en hyresrätt renovering/målning av trapphus ommålning entredörrar och dörrar till soprum renovering entreportaler / fasad på utsidan Frejgatan & Karlbergsvägen

2018 Relining avloppsstammar (10år garanti). Renovering fasader och fönsterbleck mot Frejgatan och Karlbergsvägen upp till 1a vån. Totalrenovering av hyresrätt nr11. Ny kondenstumlare med tillhörande ventilation.

2019 Två nya tårkskåp till tvättstugan. Renovering/målning i källaren på Frejgatan & Karlbergsvägen. Energideklaration. Renovering trapphusfönster och förbättringsmålning. Målning balkonger. Nytt kök hyresrätt nr51.

2020 Slipning och renovering av stengolv och trappor i trapphusen (Frejgatan & Karlbergsvägen). Genomgång och bättringsmålning av fönsterbågar, fönsterkarmar, balkongdörrar och fönsterbleck. Nya takarmaturer/belysning i stora tvättstugan och pingisrummet.

2021 Genomgång och bättringsmålning fönsterbågar, fönsterkarmar, balkongdörrar och fönsterbleck (fortsättning från 2020). Renovering/ommålning utvändig fasad - slitna partier på Karlbergsvägen 1-2tr. Renovering ytskikt i lilla tvättstugan.

2022 (forts) genomgång och bättringsmålning, fönsterbågar, fönsterkarmar, balkongdörrar och fönsterbleck. OVK åtgärder, rengöring och åtgärder enligt ventilationsprotokoll. Nytt passersystem entreer - Axema. Nytt bokningssystem tvättstugor och bastu - Axema. Översyn badrum och kök vattenanslutningar, slangar i samtliga lgh (i förebyggande syfte). Ny torktumlare till stora tvättstugan - Miele.

2023 Totalrenovering av en hyresrätt som ombildades till bostadsrätt och såldes. Montering av två balkonger. Montering en fransk balkong. Amortering av lånet. Installation av ny automatisk dörröppnare entren Karlbergsvägen. Radonmätning (var 10e år). Renovering entredörrar (2st).

2024 Takrenovering (reparation och målning) 1/2 Frejgatan, 1/2 Karlbergsvägen inkl tak soprum. Ny takfläkt Frejgatan. Rengöring och underhåll ventilation + OVK. Ny sophantering - övergång från sopnedkast och säckhämtning till hämtning i kärl och sortering av matavfall. Installation ramp för trappor på Karlbergsvägen. Åtgärdat fasadskada på Karlbergsvägen 4/5tr. HR102: ny el, ny ugn, ny spishäll. Byte Bauer styrenhet för radiatorkrets. Ändrad styrning av fjärrvärme - från utomhustemperatur till faktisk uppmätt temperatur i lägenheter via inomhussensorer

2025 Renovering gårdsmur, genomgång och åtgärder brandsäkerhet, renovering takvärme med nya kablar, fjärrvärmelicens som ger 43% rabatt i 20 år, nya uppdaterade stadgar

Planerade underhåll

2026

- För kommande år planeras byte av elskåpen för huvudsäkringar på varje våningsplan. Vi kommer att lägga om redovisningen enligt nya lagkrav, nuvarande K2 skall bli K3 vilket kortfattat betyder att fastigheten delas upp i komponenter och livslängd. Vi kommer även att anpassa sophanteringen till FNI (fastighetsnära insamling) - som är ett lagkrav från 2027

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Ekonomisk Förvaltning i Uppsala
Fastighetsskötsel	POS Fastighetsvård AB
Städning	Trollet i Stockholm HB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2025 renoverades gårdsmuren, takvärmen renoverades och fick nya slingor, brandsäkerheten uppdaterades med nya brandsläckare och brandfiltar och tätning av brandceller (utrymmen). Föreningen investerade i en sk. driftnettolicens från StockholmExergi som ger rätten till 43% rabatt på rådande fjärrvärmepris i 20 år. Kostnaden är ca 91 000 kr per år men rabatten estimeras till ca 140 000 kr årligen. Avkastningen är ca 5.4% och om man räknar med återinvestering av amorteringen blir det 6.45%. Det ledde till att styrelsen beslutade att sänka årsavgiften med 12% i en miljö där alla kostnader har gått upp. Vid årets slut fanns 5.63 mil i kassan. Avkastningen på likvida medel har bidragit med 169 000 kr till intäkterna vilket är en nedgång från föregående år beroende på mindre placerat kapital och lägre räntor på sparkonton (främst bundna sparkonto som ger bättre ränta)

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med -12%.

Förändringar i avtal

Avtalet för fiber/bredband skall förnyas i Q3 2026, förmodligen kommer priset att gå upp, men kommer ändå att vara fördelaktigt. Hastigheten är 1000/1000.

Övriga uppgifter

Konsumtionen av fjärrvärme var oförändrad under året på 280 MWh. Konsumtionen av el gick ner med 13% på totalen men totala kostnaden var oförändrad (elpriset gick upp med andra ord)

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 39 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelser.

BH
YG BO

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 767 614	1 851 686	1 768 109	1 761 274
Resultat efter fin. poster	34 345	-63 364	-717 599	-292 262
Soliditet (%)	98	98	98	88
Yttre fond	291 000	291 000	291 000	-
Taxeringsvärde	96 000 000	97 000 000	97 000 000	97 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	510	668	626	595
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	56,7	60,3	57,7	56,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	-	597
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	-	-	-	481
Sparande / kvm totalyta, kr	105	52	-206	-76
Elkostnad / kvm totalyta, kr	97	86	98	135
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	139	158	141	131
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	50	45	35	30
Energikostnad / kvm totalyta, kr	274	289	274	296
Genomsnittlig skuldränta (%)	-	-	-	2,09
Räntekänslighet (%)	-	-	-	1,00

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.
Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för el (totalt 85 424 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	7 270 476	-	-	7 270 476
Upplåtelseavgifter	8 118 121	-	-	8 118 121
Fond, yttre underhåll	291 000	-	-	291 000
Balanserat resultat	2 619 075	-63 364	-	2 555 711
Årets resultat	-63 364	63 364	34 345	34 345
Eget kapital	**18 235 308**	**0**	**34 345**	**18 269 652**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 555 711
Årets resultat	34 345
Totalt	**2 590 055**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	288 000
Balanseras i ny räkning	2 302 055
	2 590 055

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 767 615	1 851 686
Övriga rörelseintäkter	3	2 811	2 400
Summa rörelseintäkter		**1 770 426**	**1 854 086**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 576 711	-1 896 367
Övriga externa kostnader	8	-145 033	-115 412
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-183 996	-172 020
Summa rörelsekostnader		**-1 905 740**	**-2 183 799**
RÖRELSERESULTAT		**-135 314**	**-329 714**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		169 659	266 349
Summa finansiella poster		**169 659**	**266 349**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**34 345**	**-63 364**
ÅRETS RESULTAT		**34 345**	**-63 364**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9, 14	10 955 997	11 128 017
Maskiner och inventarier	10	167 855	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**11 123 852**	**11 128 017**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**11 123 852**	**11 128 017**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		31 730	29 862
Övriga fordringar	11	3 041	3 004
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	1 833 475	111 713
Summa kortfristiga fordringar		**1 868 246**	**144 579**
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 631 314	7 384 218
Summa kassa och bank		**5 631 314**	**7 384 218**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**7 499 560**	**7 528 797**
SUMMA TILLGÅNGAR		**18 623 411**	**18 656 814**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 388 597	15 388 597
Fond för yttre underhåll		291 000	291 000
Summa bundet eget kapital		**15 679 597**	**15 679 597**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 555 711	2 619 075
Årets resultat		34 345	-63 364
Summa fritt eget kapital		**2 590 055**	**2 555 711**
SUMMA EGET KAPITAL		**18 269 652**	**18 235 308**
Avsättningar			
Avsättningar		73 500	73 500
Summa avsättningar		**73 500**	**73 500**
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		25 000	25 000
Summa långfristiga skulder		**25 000**	**25 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		68 269	93 080
Skatteskulder		5 449	3 576
Övriga kortfristiga skulder		0	1 401
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	181 541	224 949
Summa kortfristiga skulder		**255 259**	**323 006**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**18 623 411**	**18 656 814**

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-135 314**	**-329 714**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	183 996	172 020
	48 682	**-157 694**
Erhållen ränta	189 802	320 859
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**238 484**	**163 165**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 743 810	7 890
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-67 747	-8 526
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-1 573 073**	**162 529**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-179 831	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-179 831**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**0**	**0**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-1 752 904**	**162 529**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**7 384 218**	**7 221 689**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**5 631 314**	**7 384 218**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Pionen 3 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,30 %
Fastighetsförbättringar	5,00 - 10,00 %
Installationer	6,66 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	894 924	1 016 988
Hyresintäkter, bostäder	729 408	705 150
Kabel-TV/Bredband	26 280	25 920
Intäktsreduktion	0	-2 550
El	0	202
El, moms	101 048	97 860
Övriga intäkter	15 955	8 116
Summa	**1 767 615**	**1 851 686**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	1	0
Övriga intäkter	2 810	0
Övriga rörelseintäkter	0	2 400
Summa	**2 811**	**2 400**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	21 625	33 048
Besiktning och service	51 548	115 041
Städning	45 787	46 960
Trädgårdsarbete	3 433	23 172
Övrigt	849	1 407
Summa	**123 241**	**219 628**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	291 860	448 814
Bostäder	0	123 751
Bostäder VVS	0	8 237
Tvättstuga	4 730	1 585
Dörrar och lås/porttele	1 384	8 942
Ventilation	0	45 038
Hissar	14 346	3 569
Tak	0	174 444
Fönster	0	23 345
Gård/markytor	358 118	0
Summa	**670 437**	**837 725**

YL AO BH

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	176 087	177 938
Uppvärmning	289 916	329 112
Vatten	103 510	93 766
Sophämtning	38 880	61 569
Grovsopor, tidningar	17 907	19 666
Summa	**626 300**	**682 051**

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	69 664	68 312
Kabel-TV	15 168	15 088
Bredband	23 628	27 924
Fastighetsskatt	48 272	45 640
Summa	**156 732**	**156 964**

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsinventarier	49 027	35 931
Förbrukningsmaterial	20 102	11 916
Övriga förvaltningskostnader	7 392	7 091
Juridiska kostnader	7 375	0
Ekonomisk förvaltning	54 828	52 856
Bankkostnader	6 308	5 585
Tillsynsavgifter Myndigheter	0	2 033
Summa	**145 033**	**115 412**

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	13 621 929	13 621 929
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**13 621 929**	**13 621 929**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 493 912	-2 321 892
Årets avskrivning	-172 020	-172 020
Utgående ackumulerad avskrivning	**-2 665 932**	**-2 493 912**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**10 955 997**	**11 128 017**
I utgående restvärde ingår mark med	*1 500 000*	*1 500 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 000 000	30 000 000
Taxeringsvärde mark	62 000 000	67 000 000
Summa	**96 000 000**	**97 000 000**

NOT 10, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	120 313	120 313
Årets inköp	179 831	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**300 144**	**120 313**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-120 313	-120 313
Årets avskrivning	-11 976	0
Utgående ackumulerad avskrivning	**-132 289**	**-120 313**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**167 855**	**0**

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 041	3 004
Summa	**3 041**	**3 004**

BH
AO

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 750 431	12 659
Försäkringspremier	17 414	17 240
Kabel-TV	3 855	3 792
Bredband	8 592	6 444
Förvaltning	15 455	13 707
Inkomsträntor	37 727	57 870
Summa	**1 833 475**	**111 713**

NOT 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 480	5 725
Fastighetsskötsel	1 625	1 625
El	17 976	19 586
Uppvärmning	25 619	46 634
Vatten	17 290	15 637
Förutbetalda avgifter/hyror	112 551	135 742
Summa	**181 541**	**224 949**

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	5 983 300	5 983 300

NOT 15, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen fick tillbaka en hyresrätt som skall ombildas 2026, enligt beslut från årsstämman 2025. Priset blev 11 350 000 kr motsvarande ca 137 000 kr/kvm. Avkastningen på kapitalet kommer att bidra till intäkterna och ersätta bortfallet från hyresintäkten på lägenheten.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-10.

Stockholm, 2026-03-11

Ort och datum

Bengt Holmström
Styrelseledamot

Yvonne Ingegerd Greitz
Styrelseledamot

Alexander Onica
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-02-10

Emilia Kardell Dybeck
Revisor