

---

# Årsredovisning

Riksbyggen BRF Södra  
Slotts  
Org nr: 785000-2069

2025-01-01 – 2025-12-31





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF Södra  
Slotts får härmed upprätta  
årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Gävle kommun

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-02-11 och den ekonomiska planen 1962-04-09. Nuvarande stadgar registrerades 2024-07-05.

Årets resultat är 661 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 97 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 758 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I samband med att föreningen gått över från regelverket K2 till K3 görs en omklassificering av fastigheten där byggnaden delas upp i olika komponenter. Vid själva övergången från K2 till K3 måste det kvarvarande bokförda värdet i fastigheten viktas och fördelas på komponenterna utifrån en proportionerlig andel. I stället för att skriva av hela fastigheten på lika många år, så skrivs nu varje enskild komponent (utöver stommen) av efter en mer verklig och kortare livslängd. Detta gör således att avskrivningarna blir högre.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Söder 57:7 i Gävle Kommun. På fastigheten finns 60 lägenheter och 13 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1959. Fastighetens adress är Södra Slottsgatan 21-25 i Gävle.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam RB försäkring. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	8
2 rum och kök	4
3 rum och kök	43
4 rum och kök	5

**Dessutom tillkommer**

<b>Användning</b>	<b>Antal</b>
Antal lokaler	13
Antal garage	16
Antal p-platser	21

Total tomtarea	3 235 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	4 110 m <sup>2</sup>
Garagelokaler	250 m <sup>2</sup>
Lokaler hyresrätt	186 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	436 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	60 549 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	58 103 000 kr

**Föreningen har ingått följande avtal**

<b>Leverantör</b>	<b>Avtal, löptid</b>
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, lokalvård, fastighetsdrift, utemiljö
Certego	Nyckelhantering
Gävle Energi AB	El och fjärrvärme
Gästrike Återvinnare	Renhållning
Gästrike Vatten	Vatten
Presto	Brandskydd
Tele2	TV och bredband
Roventum	Tvättstuga

**Föreningens väsentliga lokalavtal**

<b>Verksamhet</b>	<b>Verksamhet</b>
Ansans Trafikskola	Trafikutbildning
Fredrik Åkare	Pizzeria

Intäkter från lokalhyror utgör ca 9,15 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Gävleborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

### **Teknisk status**

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 162 tkr och planerat underhåll för 280 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

### **Underhållsplan:**

Föreningen har en aktiv underhållsplan som visar på en genomsnittlig evig underhållskostnad. En del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar.

Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 232 tkr. För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende ersättningsinvesteringar i komponenter, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån och avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

<b>Tidigare utfört underhåll</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>
Målning av garageportar	2016
Målning av trapphus	2017
Fläktbyte	2018
Nya källardörrar	2019
Underhållsspolning	2019
Nya koddosor	2019
Ombyggnation Ansans trafikskola	2021
Renovering /målning källare	2021
Installation kalkavhärdare	2021
Oljetunna sanering, grävning asfaltering	2021
Nytt låssystem med taglösning	2021
Dagvattenbrunnar grävning asfaltering	2022
Byte tvättmaskin/torktumlare	2023
Åtgärder hetvattensystem källare	2023
Värmeinjustering	2023
Övernattningslägenhet	2024
Byte tvättmaskin	2024
Elbyte	2024
Målning bastu	2024
Ombyggnation av förråd Kaserngatan	2024

**Årets utförda underhåll (i kr)**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Målning trapphus	31 325
Underhållsspolning	121 860
Målning uteplatser och cykelförråd	110 000
Linjemålning p-platser	16 513

**Årets komponentutbyten (i kr)**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Torktumlare	42 614

**Årets investeringar (i kr)**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Solceller	1 281 250
IMD-el	106 875

**Planerat underhåll 2026**

Takåtgärder  
Anläggning av häck

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Erik Skytt	Ordförande	2026
Hanna Skytt	Sekreterare	2026
Christer Asplund	Vice ordförande	2027
Eva Isensköld	Ledamot	2027
Anna Axelsson Lundberg	Ledamot Riksbyggen	

  

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Berit Welander	Suppleant	2026
Ulrica Larsson	Suppleant	2026

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Kristian Segerstedt, BOREV Revision AB	Revisor	2026
Oliver Arningsmark	Förtroendevald revisor	2026

  

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Lena Eriksson	2026

  

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Jan Stattin	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har installerat solceller och IMD-el. Mätningen av el påbörjades i augusti och aviserades därmed först på avin för november. Solcellerna var färdiginstallerade i augusti men pga. Gävle Energi inte i drift förrän i december.

Föreningen har gått över från det redovisningsmässiga regelverket K2 till K3.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 77 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 78 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Detta då föreningen istället ökar sina intäkter via IMD el.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 444	3 414	3 281	3 143	3 048
Resultat efter finansiella poster	661	-2 409	119	249	-1 457
Soliditet %	25	12	59	41	40
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	84	85	83	83	86
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	705	705	680	651	636
Energikostnad kr/kvm	225	225	228	256	215
Sparande kr/kvm	228	236	182	164	195
Skuldsättning kr/kvm	605	652	243	530	564
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	669	721	269	586	624
Räntekänslighet %	0,9	1,0	0,4	0,9	1,0

### Förklaring till nyckeltal

#### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

#### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

#### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

#### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna.

#### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

#### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

#### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

#### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

#### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

#### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	383 011	1 403 414	1 138 794	-2 409 421
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 409 421	2 409 421
Reservering underhållsfond		232 000	-232 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-279 698	279 698	
Årets resultat				661 210
<b>Vid årets slut</b>	<b>383 011</b>	<b>1 355 716</b>	<b>-1 222 929</b>	<b>661 210</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 270 628
Årets resultat	661 210
Årets fondreservering enligt stadgarna	-232 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	279 698
<b>Summa</b>	<b>-561 719</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 561 719

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 443 959	3 414 344
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 000	0
<b>Summa</b>		<b>3 447 959</b>	<b>3 414 344</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 019 587	-5 192 373
Övriga externa kostnader	Not 5	-509 329	-448 084
Personalkostnader	Not 6	-94 636	-91 166
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-96 506	-133 738
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 720 058</b>	<b>-5 865 361</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>727 901</b>	<b>-2 451 017</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	14 468	62 675
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-81 158	-21 080
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-66 690</b>	<b>41 595</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>661 210</b>	<b>-2 409 421</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>661 210</b>	<b>-2 409 421</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	2 726 278	967 375
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	223 695	648 366
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	640 625
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 949 973</b>	<b>2 256 366</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	90 000	90 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>90 000</b>	<b>90 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 039 973</b>	<b>2 346 366</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	3 175	-315
Övriga fordringar	Not 15	20 218	21 193
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	218 851	208 805
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>242 244</b>	<b>229 683</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	1 416 099	1 884 293
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 416 099</b>	<b>1 884 293</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 658 343</b>	<b>2 113 976</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>4 698 316</b>	<b>4 460 341</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	383 011	383 011	
Fond för yttre underhåll	1 355 716	1 403 414	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>1 738 727</strong>	<strong>1 786 425</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	-1 222 930	1 138 794	
Årets resultat	661 210	-2 409 421	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>-561 719</strong>	<strong>-1 270 628</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>1 177 008</strong>	<strong>515 798</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	1 500 966	1 138 598
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>1 500 966</strong>	<strong>1 138 598</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	1 247 758	1 824 343
Leverantörsskulder	Not 19	304 677	593 996
Skatteskulder	Not 20	12 892	12 108
Övriga skulder	Not 21	60 694	43 042
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	394 262	332 456
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>2 084 407</strong>	<strong>2 805 946</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>4 698 316</strong>	<strong>4 460 341</strong>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
<strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>		
Rörelseresultat	727 901	-2 451 017
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	96 506	133 738
	<strong>824 407</strong>	<strong>-2 317 279</strong>
Erhållen ränta	191	93 559
Erlagd ränta	-82 767	-13 912
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong>	<strong>741 831</strong>	<strong>-2 237 632</strong>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	1 716	-24 407
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-207 469	60 119
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>	<strong>536 077</strong>	<strong>-2 201 920</strong>
<strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Investeringar i byggnader och mark	-1 836 622	0
Investeringar i inventarier	405 884	0
Investeringar i pågående byggnation	640 625	-640 625
<strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>	<strong>-790 114</strong>	<strong>-640 625</strong>
<strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Amortering av lån	-217 498	-142 652
Upptagna lån	3 341	2 000 000
<strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>	<strong>-214 157</strong>	<strong>1 857 348</strong>
<strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>		
Årets kassaflöde	-468 193	-985 197
Likvida medel vid årets början	1 884 293	2 869 490
Likvida medel vid årets slut	1 416 099	1 884 293
Kassa och Bank BR	1 416 099	1 884 293

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1. Tidigare har regelverket K2 tillämpats. Jämförelsetalen för 2024 har inte räknats om.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

## Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

## Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

## Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	14-120
Installationer	Linjär	15

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder*	2 327 124	2 327 124
Hyror, lokaler	315 168	311 695
Hyror, garage	99 051	92 004
Hyror, p-platser	84 540	82 440
Hyror, övriga	4 800	4 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-1 287
Bränsleavgifter, bostäder**	549 594	558 288
Elavgifter**	15 981	8 888
El laddstolpar	8 352	6 439
Balkonginglasning	4 320	4 320
Övriga ersättningar	35 029	20 033
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 443 959</b>	<b>3 414 344</b>

\*I årsavgiften ingår vatten, bredband och förråd

\*\*Avser obligatoriska tillägg i föreningen som ingår i begreppet årsavgift i felårsöversikten

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	4 000	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>4 000</b>	<b>0</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-279 698	-3 349 300
Reparationer	-161 686	-122 192
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-124 930	-114 830
Försäkringspremier	-62 392	-55 706
Kabel- och digital-TV	-149 613	-143 598
Återbäring från Riksbyggen	1 700	500
Systematiskt brandskyddsarbete	-14 842	-13 649
Serviceavtal	-31 178	-10 653
Snö- och halkbekämpning	-54 738	-104 766
Förbrukningsinventarier	-19 694	-96 305
Vatten	-217 274	-193 612
Fastighetsel	-277 304	-285 832
Uppvärmning	-529 088	-541 940
Sophantering och återvinning	-102 528	-99 223
Förvaltningsarvode drift	-18 194	-61 268
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 019 587</b>	<b>-5 192 373</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-378 372	-361 614
IT-kostnader	-1 800	-1 800
Arvode, yrkesrevisorer	-18 750	-24 430
Övriga förvaltningskostnader	-29 982	-19 346
Kreditupplysningar	-4 295	-4 597
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 876	-17 477
Kontorsmateriel	-4 894	-5 643
Telefon och porto	-5 338	-4 643
Medlems- och föreningsavgifter	-4 500	-4 500
Bankkostnader	-3 690	-4 035
Övriga externa kostnader (konsultkostnader)	-41 834	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-509 329</b>	<b>-448 084</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-70 000	-70 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	0
Sociala kostnader	-21 636	-21 166
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-94 636</b>	<b>-91 166</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-77 719	-12 000
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-81 189
Avskrivning Installationer	-18 787	-40 548
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-96 506</b>	<b>-133 738</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	14 277	62 199
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	34	30
Övriga ränteintäkter	157	446
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>14 468</b>	<b>62 675</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-81 147	-21 080
Övriga räntekostnader	-11	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-81 158</b>	<b>-21 080</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	13 279 127	3 667 357
Mark	375 000	375 000
Tillkommande utgifter	0	9 611 770
	<b>13 654 127</b>	<b>13 654 127</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader (solceller, IMD, torktumlare samt tidigare flamcomat och låssystem fr installation)	1 894 719	0
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>15 548 846</b>	<b>13 654 127</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-12 686 752	-3 103 357
Tillkommande utgifter		-9 490 206
	<b>-12 686 752</b>	<b>-12 593 563</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-77 719	-12 000
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-81 189
	<b>-77 719</b>	<b>-93 189</b>
Gjorda avskrivningar på årets utrangering av installationer till byggnad	-58 097	0

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-12 822 568**      **-12 686 752****Restvärde enligt plan vid årets slut****2 726 278**      **927 375**

## Varav

Byggnader	2 351 278	552 000
Mark	375 000	375 000
Tillkommande utgifter	0	40 375

**Taxeringsvärden**

Bostäder	58 400 000	56 400 000
Lokaler	2 149 000	1 703 000

**Totalt taxeringsvärde****60 549 000**      **58 103 000**

varav byggnader

41 794 000      38 322 000

varav mark

18 755 000      19 781 000

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

## Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	414 619	414 619
Installationer	1 347 148	1 347 148
<b>Utrangeringar</b>		
Utrangering av installationer till byggnad vid övergång till K3	-463 981	0
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 297 786</b>	<b>1 761 767</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-414 619	-414 619
Installationer	-640 686	-658 234
	<b>-1 055 305</b>	<b>-1 072 853</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-18 787	-40 548
	<b>-18 787</b>	<b>-40 548</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-414 619	-414 619
Installationer	-659 473	-698 783
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-1 074 092</b>	<b>-1 113 402</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>223 695</b>	<b>648 366</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	223 695	648 366

**Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets slut (Solceller)	0	640 625

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	90 000	90 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>90 000</b>	<b>90 000</b>

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	2 425	-315
Kundfordringar	750	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>3 175</b>	<b>-315</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 476	21 193
Momsfordringar	17 742	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>20 218</b>	<b>21 193</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	14 277	0
Förutbetalda försäkringspremier	66 495	62 392
Förutbetalt förvaltningsarvode	98 253	93 958
Förutbetald kabel-tv-avgift	35 905	41 903
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	150	150
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 770	10 402
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>218 851</b>	<b>208 805</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	724 138	1 024 138
Transaktionskonto	691 962	860 155
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 416 099</b>	<b>1 884 293</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	2 748 784	2 962 941
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-30 632	-142 652
Nästa års kortfristiga del på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 217 186	-1 681 691
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>1 500 966</b>	<b>1 138 598</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2026-01-30	962 941,00	-820 289,00	142 652,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,68%	2026-03-13	718 750,00	-707 968,00	10 782,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,65%	2026-12-01	1 281 250,00	0,00	64 064,00	1 217 186,00
STADSHYPOTEK	2,68%	2027-10-30	0,00	1 531 598,00	0,00	1 531 598,00
<b>Summa</b>			<b>2 962 941,00</b>	<b>3 341,00</b>	<b>217 498,00</b>	<b>2 748 784,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 1 247 818 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

#### Not 19 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	304 677	160 894
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	433 102
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>304 677</b>	<b>593 996</b>

#### Not 20 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	12 892	12 108
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>12 892</b>	<b>12 108</b>

#### Not 21 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	24 186	0
Medlemmarnas reparationsfonder	232	925
Skuld för moms	-5 724	-48
Skuld sociala avgifter och skatter	42 001	42 165
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>60 694</b>	<b>43 042</b>

#### Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	6 841	8 450
Upplupna elkostnader	31 297	31 731
Upplupna värmekostnader	61 967	65 934
Upplupna kostnader för renhållning	638	1 271
Upplupna revisionsarvoden	2 000	2 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 159	17 481
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	289 360	205 589
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>394 262</b>	<b>332 456</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	6 600 000	6 600 000

#### **Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

#### **Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-23

Årsredovisningen undertecknas digitalt enligt den dag som framgår av vår elektroniska signatur

---

Erik Skytt

---

Hanna Skytt

---

Christer Asplund

---

Eva Isensköld

---

Anna Axelsson Lundberg

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt den dag som framgår av vår elektroniska signatur

---

Kristian Segerstedt  
Revisor, Borev Revision AB

---

Oliver Arningsmark  
Förtroendevald revisor

