



Välkommen till årsredovisningen för Brf Valhallavägen 22

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
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-06-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-09-10 och nuvarande stadgar registrerades 2025-08-28 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
Morkullan 15	2003	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929.

Föreningen har 60 bostadsrätter om totalt 2 963 kvm och 7 lokaler om 422 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 385 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sofia Carin Helena Rahlén	Ordförande
Beatrice Ann Christina Rälg	Ledamot
Frank Sebastian Schliephacke	Ledamot

Valberedning

Käthryn Cars
Ludvig Kullander

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Peter Toresson Revisor
Carina Toresson Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24.

Extra föreningsstämma hölls 2025-07-07. Reviderade stadgar, mindre justeringar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-08-21. Reviderade stadgar, mindre justeringar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2045.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- | | |
|------------------|---|
| 1996-1998 | ● Rörstambyte - Utifrån byggnadsår bedöms köken ha en normal standard. Inredningen byttes i samband med stambytet och badrummen renoverades. |
| 2004 | ● Ommålning av tak mot gränd. |
| 2004-2005 | ● Nytt gårdsbjälklag - Avslutat sommaren -05 |
| 2007-2014 | ● Löpande byte av radiatorer - Byte sker efter behov |
| 2008 | ● Omputsning av fasad |
| 2008-2009 | ● Bredband och digital-TV - Alla lägenheter har fiber till dörr
Nya hissmotorer A och B uppgång
Nytt plåttak - Inkl snörasskydd mot Valhallavägen
Ny tvättstuga - Nytt utrymme med nya maskiner
Elstambyte
Nyinstallation hiss uppgång C |
| 2009 | ● Säkerhetsdörrar alla lägenheter - Ådringsmålning och nya postboxar
Totalrenovering trapphus - Nytt stengolv, ytterdörr, ådringsmålning och armaturer |
| 2010 | ● Nytt sophus - Sophus i gränd |
| 2011 | ● Byte av värmepump |
| 2014 | ● Fönsterrenovering - Alla fönster i söderläge |
| 2017 | ● Byta ut 20 ventiler värmesystemet - Förberedande arbete inför att större arbete med hela värmesystemet
Relining av huvudavlopp i entréplan |
| 2018 | ● Stamspolning |

- 2018** ● Underhåll av taket med en del plåtarbete är genomfört
- 2019** ● Se över hela värmesystemet - Värmesystem för samtliga lägenheter inkl. vindar är åtgärdade under 2019
- 2020** ● Energideklaration utförd
Inköp av 3 st nya tvättmaskiner
OVK med åtgärder - Våra hyresgästers lokaler
Renovering av innergårdens tak - Utfört genom byte råspont och plåt
Ny pergola - Innergård A-uppgång
Stamspolning
- 2021** ● Trädgårdsskötsel och plantering - A-utegården
Åtgärder med brandskydd och isolering hyreslokaler - Utredning och åtgärder, ny isolering och nytt brandskydd mellan föreningens lokaler
Byte portkods-system - Med ny tillhörande porttelefon
Renovering hiss B-uppgången - Enligt underhållsplan
Utredning av fönster - Ut mot Valhallavägen och gränden
Stilren ny namntavla i trapphuset
- 2022** ● Fönsterbyte - Ut mot Valhallavägen och gränden
Installation laddboxar - Installation av laddboxar till alla våra parkeringsplatser
Stamspolning - Kök- samt badrum i 60 st lägenheter
Förbättringar vid parkeringsplatserna - Omorganisering och nymålade parkeringsplatser i gränden
Justering värmesystem vindsvåningar - Golvvärme
Trädgårdsskötsel med planering - A-utegården
Fasadrenovering - Enligt uppdaterad underhållsplan
- 2023** ● Förnyad energideklaration
- 2025** ● OVK besiktning & åtgärder

Avtal med leverantörer

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB Ekonomisk förvaltning
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB Lägenhetsförteckning
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB Juristärenden

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Extra amortering mot slutet av året på 260 000 sek. Anpassad redovisning till K3.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 4%.

Förändringar i avtal

Förnyat 5 års-avtal med Bahnhof som internetleverantör from juli-2026.

Övriga uppgifter

Föreningen har tagit administrativt ägarskap över elladdstationerna som är monterade vid föreningens parkeringsplatser.

Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 3% från och med 2026-01-01.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 80 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 81 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 920 410	3 743 356	3 301 031	2 758 539
Resultat efter fin. poster	-95 550	-82 992	-759 559	-5 214 868
Soliditet (%)	69	68	65	66
Yttre fond	966 665	423 213	423 213	800 891
Taxeringsvärde	142 332 000	141 071 000	141 071 000	141 071 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	960	925	813	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	72,2	72,9	66,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 369	5 538	6 322	6 431
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 700	4 891	5 583	5 679
Sparande / kvm totalyta, kr	367	230	203	10
Elkostnad / kvm totalyta, kr	32	34	31	26
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	208	239	188	166
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	49	48	34	27
Energikostnad / kvm totalyta, kr	289	321	253	219
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,75	4,03	3,50	-
Räntekänslighet (%)	5,59	5,98	7,78	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Upplysning vid förlust

Årets förlust ligger i nivå med föregående år. Förlusten uppgår till cirka 100 tkr och bedöms ligga inom ramen för den finansiella osäkerhet som är normal för föreningens verksamhet.

Det negativa resultatet beror huvudsakligen på att beslut om avgiftshöjning fattades innan införandet av K3-regelverkets avskrivningsprinciper, vilket medför högre avskrivningar. Avskrivningarna påverkar inte föreningens kassaflöde.

Styrelsen bedömer att föreningen, trots årets negativa resultat, har förutsättningar att fullgöra sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	43 825 815	-	-	43 825 815
Upplåtelseavgifter	6 964 885	-	-	6 964 885
Fond, yttre underhåll	423 213	-238 298	781 750	966 665
Balanserat resultat	-14 416 220	155 306	-781 750	-15 042 664
Årets resultat	-82 992	82 992	-95 550	-95 550
Eget kapital	36 714 701	0	-95 550	36 619 151

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 260 914
Årets resultat	-95 550
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-781 750
Totalt	-15 138 214

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	346 743
Balanseras i ny räkning	-14 791 471

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	3 920 410	3 743 356
Övriga rörelseintäkter	3	19 204	18 744
Summa rörelseintäkter		3 939 614	3 762 100
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 280 357	-2 228 388
Övriga externa kostnader	9	-283 242	-281 991
Personalkostnader	10	-131 420	-65 710
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-903 144	-607 392
Summa rörelsekostnader		-3 598 163	-3 183 482
RÖRELSERESULTAT		341 452	578 618
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 075	45 897
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-444 076	-707 506
Summa finansiella poster		-437 001	-661 609
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-95 550	-82 992
ÅRETS RESULTAT		-95 550	-82 992

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	51 740 761	52 643 905
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		51 740 761	52 643 905
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		51 744 261	52 647 405
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		67 164	67 839
Övriga fordringar	15	1 397 757	1 186 669
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	68 658	78 447
Summa kortfristiga fordringar		1 533 579	1 332 955
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 316	2 266
Summa kassa och bank		2 316	2 266
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 535 895	1 335 221
SUMMA TILLGÅNGAR		53 280 155	53 982 626

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 790 700	50 790 700
Fond för yttre underhåll		966 665	423 213
Summa bundet eget kapital		51 757 365	51 213 913
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-15 042 664	-14 416 220
Årets resultat		-95 550	-82 992
Summa ansamlad förlust		-15 138 214	-14 499 212
SUMMA EGET KAPITAL		36 619 151	36 714 701
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	5 034 000	11 169 000
Summa långfristiga skulder		5 034 000	11 169 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	10 875 000	5 240 000
Leverantörsskulder		116 539	240 426
Skatteskulder		17 316	13 048
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	618 149	605 451
Summa kortfristiga skulder		11 627 004	6 098 925
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 280 155	53 982 626

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	341 452	578 618
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	903 144	607 392
	1 244 596	1 186 010
Erhållen ränta	7 075	45 897
Erlagd ränta	-445 140	-746 581
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	806 530	485 325
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	17 576	-52 678
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-105 857	223 602
Kassaflöde från den löpande verksamheten	718 249	656 249
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-500 000	-2 322 400
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-500 000	-2 322 400
ÅRETS KASSAFLÖDE	218 249	-1 666 151
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 155 550	2 821 701
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 373 800	1 155 550

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Valhallavägen 22 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Stomme och grund	1,65 %
Yttertak	1,65 %
Fasader	3,03 %
Balkonger	4,85 %
Fönster	1,97 %
Stamledningar VA	3,17 %
Stamledningar Värme	2,43 %
Styr & övervakning	6,62 %
Ventilation	4,85 %
El	2,14 %
Hissar	3,83 %
Laddstolpar	10 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	2 664 240	2 561 748
Hysesintäkter lokaler	878 508	841 416
Hysesintäkter p-plats	81 923	72 000
Deb. fastighetsskatt	64 992	62 952
Bredband	180 000	180 000
Hyes- och avgiftsrabatt	0	-12 500
Påminnelseavgift	1 140	1 380
Dröjsmålsränta	84	370
Pantsättningsavgift	17 256	5 157
Överlåtelseavgift	12 274	8 478
Administrativ avgift	1 372	1 323
Andrahandsuthyrning	18 620	21 032
Öres- och kronutjämning	1	-0
Summa	3 920 410	3 743 356

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	20	0
Återbäring försäkringsbolag	19 184	18 744
Summa	19 204	18 744

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	55 120	77 893
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 762	10 205
Larm och bevakning	22 594	0
Städning enligt avtal	71 844	70 020
Sotning	13 181	0
Hissbesiktning	4 913	4 725
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	43 750	0
Brandskydd	969	9 875
Gårdkostnader	910	4 311
Gemensamma utrymmen	7 774	13 540
Serviceavtal	50 417	52 099
Mattvätt/Hyrmattor	7 018	6 922
Förbrukningsmaterial	3 536	2 855
Summa	283 788	252 445

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostadsrättslägenheter	48 361	0
Trapphus/port/entr	2 906	2 218
Dörrar och lås/porttele	15 337	7 189
VVS	33 909	8 384
Värmeanläggning/undercentral	0	9 490
Ventilation	7 838	5 578
Elinstallationer	17 702	25 697
Hissar	21 544	203 270
Vattenskada	87 351	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	10 000
Summa	234 948	271 826

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås	0	5 323
Värmeanläggning	0	96 081
Ventilation	346 743	136 894
Summa	346 743	238 298

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	109 368	114 196
Uppvärmning	704 070	808 874
Vatten	165 254	163 082
Sophämtning/renhållning	79 920	78 913
Summa	1 058 612	1 165 065

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	73 550	47 448
Kabel-TV	20 844	15 396
Bredband	75 112	59 400
Fastighetsskatt	186 760	178 510
Summa	356 266	300 754

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	3 677	3 958
Inkassokostnader	3 096	7 572
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	57 000
Revisionsarvoden extern revisor	19 875	39 750
Styrelseomkostnader	0	1 600
Fritids och trivselkostnader	243	734
Föreningskostnader	1 288	825
Förvaltningsarvode enl avtal	143 283	136 949
Överlåtelsekostnad	18 522	14 042
Pantsättningskostnad	17 640	12 900
Administration	12 250	2 919
Konsultkostnader	56 698	3 744
Bostadsrätterna Sverige	6 670	0
Summa	283 242	281 991

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	100 000	50 000
Arbetsgivaravgifter	31 420	15 710
Summa	131 420	65 710

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	444 076	707 506
Summa	444 076	707 506

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	63 680 866	63 680 866
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	63 680 866	63 680 866
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-11 036 961	-10 429 569
Årets avskrivning	-903 144	-607 392
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 940 105	-11 036 961
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	51 740 761	52 643 905
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>23 102 369</i>	<i>23 102 369</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	49 332 000	38 671 000
Taxeringsvärde mark	93 000 000	102 400 000
Summa	142 332 000	141 071 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	14 829	14 829
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 829	14 829
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-14 829	-14 829
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 829	-14 829
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	26 273	27 672
Skattefordringar	0	4 454
Övriga kortfristiga fordringar	0	1 259
Transaktionskonto	400 458	400 937
Borgo räntekonto	971 025	752 348
Summa	1 397 757	1 186 669

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	34 402	29 710
Förutbet försäkr premier	24 909	23 726
Förutbet kabel-TV	5 259	5 211
Förutbet bredband	4 088	19 800
Summa	68 658	78 447

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-08-25	2,97 %	2 135 000	2 375 000
Swedbank	2026-03-28	2,36 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	2026-03-30	2,55 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	2027-03-30	2,59 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	2026-09-30	2,78 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	2026-12-01	2,57 %	740 000	1 000 000
Stadshypotek	2026-12-01	2,58 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	2028-12-01	2,70 %	3 034 000	3 034 000
Summa			15 909 000	16 409 000
Varav kortfristig del			10 875 000	5 240 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 709 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	1 807	1 987
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	3 899	6 584
Uppl kostn el	9 891	12 005
Uppl kostnad Värme	92 703	90 336
Uppl kostnad Extern revisor	19 875	19 875
Uppl kostn räntor	27 326	28 390
Uppl kostn vatten	27 605	24 666
Uppl kostnad Sophämtning	13 320	10 990
Uppl kostnad arvoden	50 000	50 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	15 710	15 710
Förutbet hyror/avgifter	356 013	344 908
Summa	618 149	605 451

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	21 940 000	21 940 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

OVK-besiktning och åtgärder enligt besiktningsprotokollet genomfördes. Det var besvärligt att få tillträde till lägenheterna. Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 3% från och med 2026-01-01.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-16.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.
Stockholm

Sofia Carin Helena Rahlén
Ordförande

Beatrice Ann Christina Rälq
Ledamot

Frank Sebastian Schliephacke
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Peter Toresson
Revisor