

Årsredovisning 2025

för Bostadsrättsföreningen Hyveln 129

Org.nr. 716417-8399



Heleneborgsgatan 10, Stockholm
brfhyveln129.bostadsratterna.se

Innehåll:

| | |
|----------------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 3 |
| Förslag till resultatdisposition | 8 |
| Resultaträkning | 9 |
| Balansräkning | 10 |
| Kassaflödesanalys | 11 |
| Noter & kommentarer | 12 |

| Nyckeltal, 31/12 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|--|-------|-------|-------|---------|-------|--------|--------------|
| • Omsättning & resultat | | | | | | | |
| Nettoomsättning (kkr) | 2.708 | 2.735 | 2.732 | 3.032 | 3.305 | 3.526 | 3.702 |
| Resultat efter finansnetto (kkr) | - 531 | 203 | 304 | - 1.904 | 613 | -1.201 | 999 |
| Eget kapital (kkr) | 5.334 | 5.566 | 5.899 | 4.026 | 4.669 | 3.499 | 4.528 |
| Soliditet (%) | 36 | 39 | 46 | 28 | 34 | 27 | 37 |
| • Årsavgift | | | | | | | |
| Årsavgifter (kkr) | 2.630 | 2.644 | 2.644 | 2.944 | 3.244 | 3.468 | 3.640 |
| Per m ² lgh-yta, snitt (kr) | 612 | 616 | 616 | 686 | 755 | 808 | 848 |
| Andel av totala rörelseintäkter (%) | 97,1 | 96,7 | 96,8 | 97,1 | 96,1 | 97,3 | 97,4 |
| • Fastighetslån | | | | | | | |
| Fastighetslån, totalt (kkr) | 7.880 | 7.640 | 5.640 | 9.120 | 7.560 | 7.400 | 6.240 |
| Per m ² lgh-yta, snitt (kr) | 1.835 | 1.779 | 1.313 | 2.123 | 1.760 | 1.723 | 1.453 |
| Räntekänslighet (%) | 3,0 | 2,9 | 2,1 | 3,1 | 2,3 | 2,1 | 1,7 |
| Ränta per m ² lgh-yta | 16 | 17 | 11 | 27 | 59 | 68 | 50 |
| Belåningsgrad (%) * | 5,4 | 5,3 | 3,9 | 4,7 | 3,9 | 3,8 | 3,2 |
| • Likviditet | | | | | | | |
| Kassa och bank (kkr) | 3.522 | 3.309 | 1.963 | 3.820 | 3.213 | 2.691 | 2.058 |
| Per m ² lgh-yta, snitt (kr) | 820 | 770 | 457 | 889 | 748 | 627 | 479 |
| • Övrigt | | | | | | | |
| Taxeringsvärde (Mkr) | 145 | 145 | 145 | 193 | 193 | 193 | 195 |
| — varav Byggnad (Mkr) | 42 | 42 | 42 | 53 | 53 | 53 | 67 |
| Avsättning till UH-fond (kkr) | 900 | 1.000 | 1.000 | 1.000 | 1.200 | 1.100 | 1.100 |
| Ianspråktagen UH-fond (kkr) | 1.004 | 501 | 330 | 2.697 | 202 | 1.954 | 48 |
| Fond för yttre underhåll (kkr) | 1.986 | 1.882 | 2.381 | 3.051 | 1.354 | 2.352 | 1.499 |
| Avskrivningar (kkr) | 213 | 203 | 203 | 203 | 201 | 188 | 188 |
| Sparande per m ² (kr/m ²) | | | 195 | 232 | 229 | 219 | 287 |
| * fastighetslån/taxeringsvärde | | | | | | | |

Årsredovisning 2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hyveln 129 (org.nr 716417-8399)
får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2025,
Föreningens 43:a verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Förening & Fastighet

Bostadsrättsföreningen Hyveln 129 bildades 1982-08-16. Den äkta föreningens stadgar har fortlöpande uppdaterats med hänsyn till lagändringar, myndighetsbeslut m.fl. Nu gällande version av stadgarna är registrerad hos Bolagsverket 2023-09-23. Den ekonomiska planen är senast registrerad hos Länsstyrelsen 1990-09-03 och har ej varit föremål för någon revidering sedan dess. Föreningen är inte momsregistrerad.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen äger fastigheten Hyveln 29 på Södermalm i Stockholm med gatuadress Heleneborgsgatan 10. Föreningen har inte del i någon samfällighet.

Den ägda tomtarean uppgår till 1.464 m². Den är bebyggd med ett flerfamiljshus med två trappuppgångar, A och B, med åtta (inkl. källare) resp. sju våningsplan. Till huset hör två terrasser, en mot Riddarfjärden/Stadshuset och en mot Heleneborgsgatan, samt en mindre uteplats mot Pålsundsparken. Till fastigheten hör också ett skyddsrum, som byggdes 1989 i anslutning till att tre nya lägenheter inreddes på vinden. Skyddsrummet, med plats för 180 personer, används för närvarande som förråd och cykelgarage.

Fastigheten har totalt 50 lägenheter. Sedan 2003 är samtliga upplåtna med bostadsrätt och klassificerade enligt nedan. Den totala bostadsytan och totalytan är 4.295 m². Därtill kommer gemensamma ytor för entréhall, trapphus, förråd, tvättstuga, cykel- och soprum.

| | | | | | |
|-----------------------------|-----|-------|-------|-------|----------------------------|
| Rum och kök | 1 | 2 | 4 | 5 | <i>Totalt</i> |
| Antal lgh | 8 | 23 | 9 | 10 | 50 st |
| Bostadsarea, m ² | 237 | 1.467 | 1.019 | 1.572 | 4.295 m² |

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret. Föreningen är medlem i service- och intresseorganisationen Bostadsrätterna. Energideklaration är registrerad 2019 hos Boverket. Radonkontroll gjordes 2014 med godkänt resultat. Intyg om godkänd OVK (*Obligatorisk VentilationsKontroll*) erhöles i december 2024.

Medlemsförändringar 2025

- **B 1404** Inga-Britt Bogarosi (DB) har överlåtit sin lägenhet till **Annette Malmros & Thomas Bäck**.
- **B 1402** Björn Kronkvist har överlåtit som gåva 50% av sin lägenhet till **Nicole Kronkvist**.
- **A 1003** Josefina & Mohammed Nadafan har överlåtit sin lägenhet till **Viktor Meidal & Mia Åström**.
- **B 1302** Bojana & Jakob Fellsman har överlåtit sin lägenhet till **Henrik Dahl & Charlotte Johansson**.

Medlemmar & lägenheter

Fyra lägenhetsöverlåtelse genomfördes under 2025. Den genomsnittliga köpeskillingen vid dessa överlåtelse uppgick till 130.736 kr/m² (f.å. 112.924 kr/m²), räknat på de lägenhetsareor som Föreningen tillämpar.

Två lägenheter (f.å. fyra) har haft Styrelsens tillstånd att hyra ut bostadsrätten i andra hand (*andrahandsupplåtelse*) hela eller delar av året.

Antalet medlemmar var vid årets slut 80 st (f.å. 77 st). 9 medlemmar har tillkommit och 6 medlemmar har avgått under året.

Styrelse och övriga förtroendevalda

Vid ordinarie Föreningsstämma 2025-05-19 valdes Styrelse, Revisorer och Valberedning (se tabell nedan). Vid senare styrelsemöten bemannades övriga förtroendeposter; Festkommitté, Gröna & Vita Gruppen, Experter till Styrelsens förfogande samt Vårdar. Föreningen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

| Förtroendevalda 2025/2026 | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Styrelse | <ul style="list-style-type: none"> Festkommitté |
| Jan Starrsjö, <i>ordförande (omval, 2 år)</i> | Sophia Saurén, <i>sammankallande</i> |
| Bengt Lagerman, <i>sekreterare (omval, 1 år)</i> | Marie Pehrson, Erika Helin, Daniel Vujadinovic |
| Hans Hellner, <i>ordinarie ledamot (omval, 2 år)</i> | <ul style="list-style-type: none"> Gröna Gruppen |
| Per Isaksson, <i>ordinarie ledamot (omval, 1 år)</i> | Jakob Fellsman/Verner Clemenceau, <i>sammankallande</i> , Ann-Charlotte Kornblad, Nanna Göransson, Kristina Svahn Starrsjö |
| Stuart West, <i>ordinarie ledamot (omval, 2 år)</i> | <ul style="list-style-type: none"> Vita Gruppen |
| Bojana Fellsman, <i>suppleant (omval, 1 år)</i> | Victor Snellman, <i>sammankallande</i> , Per Isaksson, |
| Martin Schmidt, <i>suppleant (omval, 1 år)</i> | Petter Nordqvist, Carl Nilsson, Liv Nilsander |
| <ul style="list-style-type: none"> Revisorer | <ul style="list-style-type: none"> Experter till Styrelsens förfogande |
| Cecilia Carlsson, <i>auktoriserad revisor (omval)</i> | Stefan Jidling (<i>brandsäkerhet</i>), |
| Carl Nilsson, <i>intern revisor (omval)</i> | Per Isaksson (<i>IT</i>) |
| Victor Snellman, <i>intern revisor, suppleant (nyval)</i> | <ul style="list-style-type: none"> Vårdar |
| <ul style="list-style-type: none"> Valberedning | Hans Hellner (<i>nyckeladm</i>), |
| Gunilla Kjellenius, <i>sammankallande (nyval)</i> , | Monica Thulin (<i>bibliotek</i>), |
| Lina Entem Clemenceau, (<i>omval</i>) | Cecilia Widebäck West (<i>påsar och kärl soprum</i>) |

Föreningsstämman fastställde årets styrelsearvode till totalt 44.000 kr (f.å. 44.000 kr), varav 44.000 kr (f.å. 38.135 kr) utnyttjats under 2025. Därtill kommer sociala avgifter med 9.964 kr (f.å. 10.130 kr). Extern revisor har ersatts enligt räkning. Övriga förtroendevalda har ej arvoderats. i fastighetsförsäkringen hos Brandkontoret ingår en s k styrelseansvarsförsäkring.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen och den löpande fastighetsskötseln har hanterats av Hans Hellner. Den ekonomiska förvaltningen har hanterats av SaveTime Ekonomikonsult AB och

Stuart West (*kassör*) samt Hans Hellner (*nycklar*) och Per Isaksson (*IT*). Mindre arvoden har även utbetalats till Hellner och Isaksson. Dessa arvoden uppgick sammantaget till 26.400 kr (f.å. 10.560 kr), vartill kommer arbetsgivaravgifter med 5.979 kr (f.å. 2.805 kr).

Årsavgift

Årsavgiften har 2025 uppgått till 3.595.614 kr (f.å. 3.424.000 kr), eller genomsnittligt 837 kr per kvadratmeter bostadsyta (f.å. 797 kr). Årsavgiften höjs inte fr.o.m. 2026-01-01.

Utöver den stadgeenliga årsavgiften debiterar Föreningen också en "balkongavgift". De som byggde nya balkonger 2016/17 bygger på så sätt upp en buffert för framtida underhåll av dessa. Denna fond uppgick per balansdagen till 259.854 kr (f.å. 228.880 kr). Därtill kommer individuella avgifter för internet, överlåtelse, andrahandsupplåtelse, pantsättning samt extra förråd.

Resursförbrukning

Under 2025 var den totala kostnaden för fjärrvärme, elektricitet och vatten/avlopp 1.119.326 kr vilket motsvarar 261 kr per kvadratmeter lägenhetsyta. Detaljerna finns här:

| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|--|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| • Fjärrvärme | | | | | | | |
| Energiförbrukning (MWh) | 756/771* | 678/775* | 763/735* | 669/692* | 748/709* | 675/697* | 584/633* |
| Total kostnad (kkr) | 731 | 702 | 767 | 715 | 807 | 893 | 845 |
| Per m ² lgh-yta, snitt (kr) | 170 | 163 | 179 | 167 | 188 | 208 | 197 |
| • Elektricitet | | | | | | | |
| Elförbrukning (kWh) | 62.848 | 61.629 | 66.813 | 60.871 | 65.294 | 57.242 | 58.343 |
| Total kostnad (kkr) | 102 | 90 | 138 | 189 | 169 | 132 | 148 |
| Kostnad/kWh, snitt (kr) | 1,62 | 1,46 | 2,06 | 3,10 | 2,59 | 2,31 | 2,54 |
| Per m ² lgh-yta, snitt (kr) | 24 | 21 | 32 | 44 | 39 | 31 | 34 |
| • Vatten & avlopp | | | | | | | |
| Vattenförbrukning (m ³) | 3.920 | 3.851 | 3.685 | 3.660 | 3.942 | 3.815 | 3.689 |
| Total kostnad (kkr) | 61 | 64 | 67 | 72 | 92 | 136 | 126 |
| Per m ² lgh-yta, snitt (kr) | 16 | 15 | 16 | 17 | 22 | 32 | 29 |

* faktisk/*normalårskorrigerad* energiförbrukning (NÅK). NÅK möjliggör jämförbarhet mellan år, oberoende av väder.

Avskrivningar

Årets resultat belastas av linjära avskrivningar på Anläggningstillgångar om totalt 187.631 kr (f.å. 187.631 kr). Avskrivningarna omfattar:

- Byggnad 42.375 kr (avskrivningstid 100 år, t.o.m. 2082);
- Balkong 5.138 kr (20 år, t.o.m. 2036); samt
- Ventilationssystem 140.118 kr (33 år, t.o.m. 2049).

Underhåll / reparationer / investeringar

Föreningen har en 50-åriga underhållsplan som är upprättad 2021 som revideras och uppdateras årligen av styrelsen. Syftet är att säkerställa att förutsättningar finns för att genomföra det underhåll som behövs för att hålla fastigheten i gott skick.

Under 2025 har styrelsen bytt dörröppnaren till porten. Under 2026 ska en eventuell uppgradering av tvättstugan och en uppdatering av husets låssystem och dess taggar utvärderas.

Större projekt inom de kommande 10 åren inkluderar lagning och målning av fasaden (utbytesfrekvens 20 år), byte av värme stammar och element (100 år) och vatten/avlopp stammar (50 år).

| Underhållsplan | <i>Utfall 2025</i> | <i>Plan 2025</i> | <i>2026</i> | <i>2027</i> |
|-----------------------|--------------------|------------------|----------------|--------------|
| Tvättstuga | 0 | 0 | 48.000 | 0 |
| Vatten/avlopp/värme | 12.363 | 75.000 | 0 | 0 |
| Ventilation m m | 0 | 0 | 23.000 | 0 |
| Tak/fasad | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Invändigt | 0 | 5.000 | 0 | 5.000 |
| Brand/säkerhet | 35.816 | 36.000 | 150.000 | 0 |
| Hissarna | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Summa | 48.179 | 116.000 | 221.000 | 5.000 |

Styrelsen kommer att under våren 2026 ha dialog med medlemmarna kring frågan om att byta vatten- och avloppsstammarna i huset inklusive renovering av VA i badrum, WC och kök. Det är en mycket komplex och kostsam investering med många praktiska olägenheter som följd. Vissa stammar är inte bytta på ca 50 år och det är många badrum/ WC/kök som borde moderniseras för att minska riskerna för skador.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En koppling i ett inbyggt värmeledningsrör orsakade en vattenskada vilket drabbade ett fåtal lägenheter. Återställande pågår. Efter dialog med vårt försäkringsbolag, Brandkontoret, kommer föreningen att erhålla ersättning för skadan

Styrelsen har arbetat för att ta fram ett underlag för det kommande byte från K2 till K3 regelverk som Bokföringsnämnden numera kräver från och med räkenskapsåret 2026-01-01. Förändringen förväntas inte få någon större påverkan på föreningens räkenskaper.

En förstudie om husets våtutrymmen (badrum, WC och kök) har genomförts för att få en bättre bild över konditionen i husets vatten- och avlopps- (VA) stammar. Ett beslut om en förestående stamrenovering väntas tas under 2026.

Den 26 augusti firade vi att Hyveln har funnits i 100-år, med föredrag om husets historia och en gemensam festmiddag på föreningens terrass.

Resultat

Årets resultat **före** bokslutsdispositioner uppgår till 998.677 kr (f.å. -1.200.920 kr). **Efter** bokslutsdispositioner — avsättning till Fond för yttre underhåll med 1.100.000 kr (f.å. 1.100.000 kr) respektive uttag ur Fond för yttre underhåll med 48.179 kr (f.å. 1.953.812 kr) — uppgår resultatet till -53.144 kr (f.å. -347.108 kr).

| <i>Eget kapital 2024-12-31:</i> 3.498.692 | | | | | |
|--|------------------|---------------------------------|--------------------|----------------------------|-----------------------|
| Eget kapital 2025 | <i>Insats</i> | <i>Fond för yttre underhåll</i> | <i>Balkongfond</i> | <i>Balanserat resultat</i> | <i>Årets resultat</i> |
| Belopp vid årets början | 4.184.313 | 2.352.774 | 228.880 | -2.066.355 | - 1.200.920 |
| Behandling av föreg. års resultat* | | | | - 1.200.920 | 1.200.920 |
| Avsättning Fond för yttre underhåll* | | 1.100.000 | | - 1.100.000 | |
| Uttag Fond för yttre underhåll* | | -1.953.812 | | 1.953.812 | |
| Balkongavgifter | | | 30.974 | | |
| Årets resultat | | | | | 998.677 |
| Belopp vid årets slut | 4.184.313 | 1.498.962 | 259.854 | - 2.413.463 | 998.677 |
| <i>* enligt stämmobeslut 2024-06-03</i> | | | | | |
| <i>Eget kapital 2025-12-31:</i> | | | | | 4.528.343 |

Avsättningar

Avsättning till Fond för yttre underhåll föreslås ske med 1.100.000 kr (f å 1.100.000 kr). Enligt stadgarna ska avsättningen till underhållsfonden ske enligt underhållsplan. Arbetet med vår 50-åriga underhållsplan under året visar nu att vi planerar för en snitt kostnad per år på ca. 1.260.000:- för att täcka underhållskostnader som inte sker årligen.

Uttag ur Fond för yttre underhåll föreslås ske med totalt 48.179 kr (f å 1.953.812 kr). Underhållsfonden uppgick vid årets slut till 1.498.962 kr (f å 2.352.774 kr), som framgår av tabellen "Eget kapital 2025". Efter det att Föreningsstämman godkände den föreslagna resultatdispositionen för 2025 kommer fonden att öka till 2.550.783 kr.

Det är viktigt att notera att Fonden för yttre underhåll är en del av föreningens totala eget kapital och inte motsvaras av pengar på ett särskilt bankkonto.

Finansiell ställning & Likviditet

Fastighetslånen uppgick per 2025-12-31 till totalt 6.240.000 kr (f å 7.400.000 kr), efter årets amorteringar om 1.160.000 kr (f å 160.000 kr), fördelade på tre lån hos Nordea Hypotek. Detta motsvarar 1.453 kr (f å 1.723 kr) per kvadratmeter bostadsyta, en räntekänslighet (fastighetslån delad med årsavgifterna) på 1,7% (f å 2,1%) och en belåningsgrad (fastighetslån/taxeringsvärde) på 3,2% (f å 3,8%).

Uppllysning vid förlust

Förlusten efter avsättning till och uttag ur Fond för yttre underhåll anses inte begränsa föreningens möjligheter att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden eftersom vår likviditet är god.

Förändringar i vårt närområde

Efter många års förberedande arbete tog Stockholms Stad ett beslut om ny detaljplan för den grannfastighet, tvärs över gatan, som Stiftelsen Borgerskaps Enkehus och Gubbbhus äger. Förslaget innebar en mer eller mindre omvälvande förändring av områdets karaktär i riktning mot traditionell stadsmiljö, färre parkeringsplatser och sämre utsikt och solljusinsläpp för boende i vår Förening. Efter överklagan fattade Mark- och miljödomstolen 2024 beslut att underkänna ändringen i detaljplanen för Yxan 4. Stadsbyggnadskontoret har därefter återupptagit planarbetet och ett nytt i princip oförändrat underlag kom ut för synpunkter i maj 2025. Styrelsen och ett flertal medlemmar har inkommit med synpunkter och invändningar även på det reviderade förslaget, fortsatt med intentionen att stoppa projektet. Ärendet ligger nu för granskning hos Stadsbyggnadskontoret och ett beslut i Stadsbyggnadsnämnden väntas under våren 2026. Detta beslut kan i sin tur överklagas.

| Förslag till resultatdisposition | |
|---|--------------------|
| Styrelse föreslår att det balanserade resultatet: | |
| Balanserat resultat | - 2.413.463 |
| Årets resultat | 998.677 |
| Totalt | - 1.414.786 |
| Behandlas så att: | |
| Avsättning till yttre underhållsfond | 1.100.000 |
| lanspråktagande av yttre underhållsfond | - 48.179 |
| Balanseras i ny räkning | - 2.466.607 |
| Totalt | - 1.414.786 |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | 2025-01-01 - 2025-12-31 | 2024-01-01 - 2024-12-31 |
|---|------------|----------------------------|----------------------------|
| <i>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</i> | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 3.701.911 | 3.526.000 |
| Övriga rörelseintäkter | | 34.368 | 36.961 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m. | | 3.736.279 | 3.562.961 |
| <i>Rörelsekostnader</i> | | | |
| Övriga externa kostnader | 3 | - 2.269.277 | - 4.299.464 |
| Personalkostnader | 4 | - 86.343 | - 61.630 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | - 187.631 | - 187.631 |
| Summa rörelsekostnader | | - 2.543.251 | - 4.548.725 |
| Rörelseresultat | | 1.193.028 | - 985.764 |
| <i>Finansiella poster</i> | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 20.941 | 78.526 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | - 215.292 | - 293.682 |
| Summa finansiella poster | | - 194.351 | - 215.156 |
| Resultat efter finansiella poster | | 998.677 | - 1.200.920 |
| <i>Bokslutsdispositioner</i> | | | |
| Resultat före skatt | | 998.677 | - 1.200.920 |
| <i>Skatter</i> | | | |
| Årets resultat | 5 | 998.677 | - 1.200.920 |

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Byggnader & mark | 6 | 9.795.231 | 9.982.862 |
| Summa anläggningstillgångar | | 9.795.231 | 9.982.862 |
| Avgifts- & hyresfordringar | 7 | 101.435 | 62.566 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 7 | 5.644 | 7.572 |
| Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter | 8 | 139.045 | 121.887 |
| Kassa & bank | 9 | 2.057.868 | 2.691.165 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2.303.992 | 2.883.190 |
| Summa tillgångar | | 12.099.223 | 12.866.052 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 4.184.313 | 4.184.313 |
| Fond för yttre underhåll | | 1.498.962 | 2.352.774 |
| Fond för underhåll av nya balkonger | | 259.854 | 228.880 |
| Summa bundet eget kapital | | 5.943.129 | 6.765.967 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | - 2.413.463 | - 2.066.355 |
| Årets resultat | | 998.677 | - 1.200.920 |
| Summa fritt eget kapital | | - 1.414.786 | - 3.267.275 |
| Summa eget kapital | | 4.528.343 | 3.498.692 |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 10 | 4.080.000 | 0 |
| Summa långfristiga skulder | | 4.080.000 | 0 |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 10 | 2.160.000 | 7.400.000 |
| Leverantörsskulder | | 102.107 | 821.705 |
| Skatteskulder | | 9.6180 | 6.962 |
| Övriga skulder | | 9.483 | 29.658 |
| Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter | | 1.209.672 | 1.109.035 |
| Summa kortfristiga skulder | | 3.490.880 | 9.367.360 |
| SUMMA EGET KAPITAL & SKULDER | | 12.099.223 | 12.866.052 |

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | 2025-01-01 - 2025-12-31 | 2024-01-01 - 2024-12-31 |
|---|------------------------------------|------------------------------------|
| <i>• Den löpande verksamheten</i> | | |
| Resultat efter finansiella poster | 998.677 | - 1.200.920 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m m | 193.766 | 214.714 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 1.192.443 | - 986.206 |
| <i>• Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</i> | | |
| Minskning (+) / ökning (-) av rörelsefordringar | - 35.315 | - 10.475 |
| Minskning (-) / ökning (+) av rörelseskulder | - 630.425 | 635.222 |
| Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital | 526.703 | - 361.459 |
| <i>• Investeringsverksamheten</i> | | |
| Förvärv av byggnader och mark | — | — |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | — | — |
| <i>• Finansieringsverksamheten</i> | | |
| Upptagna lån | 0 | 0 |
| Amortering låneskulder | -1.160.000 | - 160.000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -1.160.000 | - 160.000 |
| Årets kassaflöde | - 633.297 | - 521.459 |
| Likvida medel vid årets början | 2.691.165 | 3.212.624 |
| Likvida medel vid årets slut | 2.057.868 | 2.691.165 |

Noter och kommentarer till bokslutet

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10, Årsredovisningar i mindre ekonomiska föreningar och BFNAR 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Sparande per kvadratmeter

Årets resultat justerat för årets avskrivningar, planerat underhåll samt väsentliga poster som inte är en del av den normala verksamheten. Beloppet delas med den totala ytan i föreningen (bo- och lokalytor).

Räntekänslighet

Hur mycket kostnader skulle öka om räntorna på föreningens lån höjs med en procentenhet, i förhållande till avgifternas storlek. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna måste höjas om räntan stiger med en procentenhet för att ränteökningen inte ska påverka resultatet.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Beräknas genom att årsavgifterna delas med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens intäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| Anläggningstillgångar | % per år |
|-----------------------|----------|
| Byggnader | 1 % |
| Balkonger | 5 % |
| Fjärrvärmecentral | 5 % |
| Ventilationssystem | 3 % |
| Inventarier | 5-10 % |

Not 2. Nettoomsättning

| | 2025-01-01 - 2025-12-31 | 2024-01-01 - 2024-12-31 |
|------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Debiterad årsavgift | 3.595.614 | 3.424.000 |
| Avgift internet | 44.400 | 44.400 |
| Årsavgifter | 3.640.014 | 3.468.400 |
| Övriga hyresintäkter | 61.897 | 57.600 |
| Nettoomsättning | 3.701.911 | 3.526.000 |

Not 3 Övriga externa kostnader

| Driftskostnader | 2025-01-01 - 2025-12-31 | 2024-01-01 - 2024-12-31 |
|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Uppvärmning | 844.973 | 892.554 |
| El | 147.926 | 132.309 |
| Vatten och avlopp | 126.427 | 136.208 |
| Hiss | 13.816 | 16.136 |
| Sophämtning | 134.492 | 101.798 |
| Städning | 73.995 | 69.890 |
| Fastighetsskötsel | 0 | 43.814 |
| Kabel-TV och bredband | 83.784 | 83.584 |
| Passagesystem | 9.600 | 21.792 |
| Fastighetsförsäkring | 69.256 | 58.418 |
| Förbrukningsmaterial, fastighet | 425 | 3.031 |
| Förbrukningsinventarier, fastighet | 7.727 | 9.914 |
| | 1.512.421 | 1.569.448 |

| Reparationer och underhåll | 2025-01-01 - 2025-12-31 | 2024-01-01 - 2024-12-31 |
|-----------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Gård | 10.177 | 8.075 |
| Vatten och avlopp | 88.469 | 8.500 |
| Värme | 4.150 | 31.769 |
| Tvättstugan | 17.956 | 15.877 |
| Elanläggning | 4.592 | 0 |
| Ventilation | 50.136 | 153.306 |
| Hissar | 75.532 | 116.716 |
| Huskropp | 164.727 | 138.491 |
| | 415.739 | 472.734 |

| Planerat underhåll | 2025-01-01 - 2025-12-31 | 2024-01-01 - 2024-12-31 |
|---------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Vatten och avlopp | 12.363 | 0 |
| Värme | 0 | 12.188 |
| Ventilation | 0 | 18.750 |
| Hissar | 0 | 643.750 |
| Fastighet | 35.816 | 1.279.124 |
| | 48.179 | 1.953.812 |

| Administrativa kostnader | 2025-01-01 - 2025-12-31 | 2024-01-01 - 2024-12-31 |
|--|------------------------------------|------------------------------------|
| Övriga egna administrationskostnader | 23.328 | 38.811 |
| Revisionsarvode | 24.375 | 24.062 |
| Ekonomisk förvaltning | 70.324 | 69.730 |
| Bankkostnader | 3.900 | 3.795 |
| Föreningsavgifter | 6.050 | 6.050 |
| Konsultarvoden | 27.720 | 23.772 |
| Advokatkostnader | 0 | 30.000 |
| Facklitteratur och utbildning | 6.250 | 0 |
| Övriga kostnader | 44.791 | 25.750 |
| | 206.738 | 221.970 |
| | | |
| Fastighetsskatt | 2025-01-01 - 2025-12-31 | 2024-01-01 - 2024-12-31 |
| Fastighetsavgift | 86.200 | 81.500 |
| | 86.200 | 81.500 |
| | | |
| Not 4 Personalkostnader | 2025-01-01 - 2025-12-31 | 2024-01-01 - 2024-12-31 |
| Styrelsearvoden | 44.000 | 38.135 |
| Lön förvaltare | 26.400 | 10.560 |
| Sociala avgifter | 15.943 | 12.935 |
| | 86.343 | 61.630 |
| | | |
| Not 5 Resultat efter fondering | 2025-01-01 - 2025-12-31 | 2024-01-01 - 2024-12-31 |
| Årets resultat | 998.677 | -1.200.920 |
| Avsättning till yttre underhållsfond | - 1.100.000 | -1.100.000 |
| lanspråkstagande av yttre underhållsfond | 48.179 | 1.953.812 |
| | - 53.144 | -347.108 |
| | | |
| Not 6 Byggnader och mark | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början | 9.863.080 | 9.863.080 |
| Akkumulerad avskrivningar enligt plan vid årets början | - 3.777.914 | -3.590.283 |
| Årets avskrivning enligt plan | - 187.631 | - 187.631 |
| Mark | 3.897.696 | 3.897.696 |
| Redovisat värde vid årets slut | 9.795.231 | 9.982.862 |

| Taxeringsvärden | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| Byggnad | 67.000.000 | 53.000.000 |
| Mark | 128.000.000 | 140.000.000 |
| Totalt | 195.000.000 | 193.000.000 |

| Not 7 Fordringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter | 101.435 | 62.566 |
| Övriga fordringar | 5.644 | 7.572 |
| | 107.079 | 70.138 |

| Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Förutbetald försäkring | 65.738 | 59.604 |
| Övriga förutbetalda kostnader | 50.232 | 58.269 |
| Upplupna intäkter | 23.075 | 4.014 |
| | 139.045 | 121.887 |

| Not 9 Kassa och bank | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Kassa | 0 | 0 |
| Bank | 2.057.868 | 2.691.165 |
| | 2.057.868 | 2.691.165 |

| Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut* | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Skulder med slutbetalningsdag senare än ett år efter balansdagen | | |
| Nordea hypotek 30224, ränta 3,10%, slutförfallodag 2028-05-17 | 2.000.000 | 2.000.000 |
| Nordea hypotek 30232, ränta 2,93%, slutförfallodag 2027-05-19 | 2.080.000 | 3.240.000 |
| Skulder med slutbetalningsdag inom ett år efter balansdagen | | |
| Nordea hypotek 29951, ränta 2,48%, slutförfallodag 2026-05-19 | 2.000.000 | 2.000.000 |
| Skulder som betalas inom ett år från balansdagen | | |
| Kvartalsvis amortering 40.000 kr | 160.000 | 160.000 |
| | 6.240.000 | 7.400.000 |

*) Föreningens lån förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, vilket är anledningen till att de redovisas som kortfristiga skulder trots att styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

| Not 11 Ställda säkerheter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 9.366.000 | 9.366.000 |
| Summa ställda säkerheter | 9.366.000 | 9.366.000 |

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades Stockholm 2026-03-05.

Ort och datum enligt elektronisk signatur:

Jan Starrsjö, *ordförande*

Bengt Lagerman, *sekreterare*

Hans Hellner

Per Isaksson

Stuart West, *kassör*

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har angivits den dag som framgår av elektronisk signatur.

Cecilia Carlsson, *auktoriserad revisor*
Convensia Revision

Carl Nilsson, *internrevisor*

Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma.

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.