

# Årsredovisning 2025

## Brf Tobakspinnaren

769605-2393



Ärendereferens: 3432268

Simpleko

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Tobakspinnaren

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

## 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 i Stockholm..

#### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-01-11 och nuvarande stadgar registrerades 2000-08-31 hos Bolagsverket.

#### Äkta förening

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

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Ångpannan 17	2001	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

#### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1932.

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 47 bostadsrätter om totalt 2 292 kvm och 1 lokal om 69 kvm.

#### Styrelsens sammansättning

Filip Angerlöv	Ordförande
August Emil Pierre Lingheim	Styrelseledamot
Gosia Stechman	Styrelseledamot
Hugo Ekman	Styrelseledamot
Marcus Eric Larsson	Suppleant
Oscar Lowe Krog-Jensen	Suppleant
Timothy Olof Marinus Andersson	Suppleant

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ordinarie styrelseledamöter i förening.

#### Revisorer

Joel Magnusson Auktoriserad revisor JO Revision KB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09.

Extra föreningsstämma hölls 2025-02-09. Beslut om val av styrelseledamöter och suppleanter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

### Utförda historiska underhåll

- 2019** ● Brandskyddskontroll  
Dränering samt ny utformning av gård framför entrén  
OVK-Besiktning  
Fönsterrenovering
- 2021-2022** ● Fasadrenovering mot verkstadsgatan och tobakspinnargatan
- 2023** ● Stamspolning, görs med intervall om 3 år nästa planerad 2026  
Ny entréport
- 2023-2024** ● Ventilation/kallras undersökning påbörjat vinter 2023/2024
- 2024** ● Fasad innegård  
Renoverat ventilation i en av fastighetens stammar  
Nya värmeslingor i fastighetens stuprör  
Balcona (balkonger efter besiktningsprotokoll)
- 2025** ● Renovering av badrum i två av föreningens hyresrätter  
OVK  
Stamspolning  
Brandskyddskontroll och uppdaterat brandskydd i hela fastigheten

### Planerade underhåll

- 2026** ● Radonmätning, godkänd i februari  
Underhåll av radiatorventiler och termostater

### Avtal med leverantörer

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av Simpleko AB (fd RB Fstighetsägare AB)en dekl av Riksbyggen. Fastighetsskötseln har ombesörjts av FT Drift AB.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Under året har föreningen sålt en av hyresrätterna. Försäljningslikviden har i huvudsak använts till att amortera på lån till kreditinstitut.

Från och med den 1 januari 2025 tillämpar bostadsrättsföreningen regelverket K3 istället för K2 vid upprättande av årsredovisningen. Skiftet sker med anledning av nya redovisningsregler som trätt i kraft.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 25%.

### Förändringar i avtal

Det har under året inte skett några väsentliga förändringar i avtal.

### Övriga uppgifter

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 56 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 5 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	2 523 112	2 219 893	2 227 553	2 069 851
Resultat efter fin. poster	-747 614	-758 755	-454 982	-1 362 932
Soliditet (%)	80	67	69	70
Yttre fond	787 220	616 578	308 289	1 074 054
Taxeringsvärde	100 941 000	102 763 000	102 763 000	102 763 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	905	768	758	687
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,3	70,7	69,5	62,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 455	6 449	5 837	5 890
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 089	5 580	5 051	5 096
Sparande / kvm totalyta, kr	117	-91	48	168
Elkostnad / kvm totalyta, kr	24	21	22	43
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	190	194	176	157
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	56	49	40	32
Energikostnad / kvm totalyta, kr	270	264	238	232
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,85	4,44	4,14	1,44
Räntekänslighet (%)	3,74	8,40	7,70	8,57

**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.

### Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för räkenskapsåret 2025. Det negativa resultatet beror på att kostnader överstiger intäkterna. Detta beror på oförutsägbara renoveringskostnader som framförallt avser hyresrätterna som föreningen äger. Utöver det har även energipriserna ökat. Styrelsen ser dock inga hinder att säkerställa framtida ekonomiska åtaganden. Denna bedömning grundar sig dels i ett för året positivt kassaflöde och lägre belåningsgrad.

### Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	31 713 336	-	1 058 691	32 772 027
Upplåtelseavgifter	7 920 970	-	5 241 309	13 162 279
Fond, yttre underhåll	616 578	-	170 642	787 220
Avgår försäljningskostnader upplåtelse	-256 985	-	-	-256 985
Balanserat resultat	-11 679 268	-758 755	-170 642	-12 608 665
Årets resultat	-758 755	758 755	-747 614	-747 614
<b>Eget kapital</b>	<b>27 555 876</b>	<b>0</b>	<b>5 552 386</b>	<b>33 108 262</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-12 608 665
Årets resultat	-747 614
<b>Totalt</b>	<b>-13 356 279</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	308 289
Att från yttre fond i anspråk ta	-77 193
Balanseras i ny räkning	-13 587 375
	<b>-13 356 279</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 523 112	2 219 893
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 523 112</b>	<b>2 219 893</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-1 994 829	-1 732 607
Övriga externa kostnader	7	-260 642	-190 455
Personalkostnader	8	-105 131	-104 496
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-514 368	-405 624
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 874 970</b>	<b>-2 433 182</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-351 859</b>	<b>-213 290</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		37	11 697
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-395 793	-557 163
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-395 756</b>	<b>-545 466</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-747 614</b>	<b>-758 755</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-747 614</b>	<b>-758 755</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10, 16	39 315 992	39 752 946
Maskiner och inventarier	11	0	77 414
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>39 315 992</b>	<b>39 830 360</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>39 315 992</b>	<b>39 830 360</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		25 234	23 159
Övriga fordringar	12	8 295	8 864
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	67 213	61 310
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>100 742</b>	<b>93 333</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 900 870	1 420 334
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 900 870</b>	<b>1 420 334</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 001 612</b>	<b>1 513 667</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>41 317 604</b>	<b>41 344 027</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>NOT</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		45 677 321	39 377 321
Fond för yttre underhåll		787 220	616 578
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>46 464 541</b>	<b>39 993 899</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-12 608 665	-11 679 268
Årets resultat		-747 614	-758 755
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-13 356 279</b>	<b>-12 438 023</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>33 108 262</b>	<b>27 555 876</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	0	3 870 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>3 870 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	7 293 058	9 305 250
Leverantörsskulder		533 446	215 488
Skatteskulder		7 850	9 306
Övriga kortfristiga skulder		1 433	-3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	373 555	388 110
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 209 342</b>	<b>9 918 151</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>41 317 604</b>	<b>41 344 027</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-351 859	-213 290
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	514 368	405 624
	<b>162 509</b>	<b>192 334</b>
Erhållen ränta	20	11 697
Erlagd ränta	-457 210	-580 399
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-294 681</b>	<b>-376 367</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 392	64 850
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	364 800	125 393
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>62 728</b>	<b>-186 124</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	6 300 000	0
Upptagna lån	0	1 250 000
Amortering av lån	-5 882 192	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>417 808</b>	<b>1 250 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>480 536</b>	<b>1 063 876</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 420 334</b>	<b>356 458</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 900 870</b>	<b>1 420 334</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Tobakspinnaren är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) 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 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	0,71 %
Yttertak	2,55 %
Fasader	2,94 %
Balkonger	6,95 %
Fönster	3,06 %
Stamledningar VA	4,50 %
Stamledningar Värme	1,70 %
Styr & övervakning	8,49 %
El	2,94 %
Hissar	5,10 %

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 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. 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.

<b>NOT 2, NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Årsavgifter, bostäder	1 906 470	1 525 781
Övriga årsavgifter	5 793	-9 893
Hysesintäkter, bostäder	325 511	418 822
Hysesintäkter, lokaler	188 808	186 156
Hysesintäkter, p-platser	8 844	13 256
Övriga intäkter	87 686	85 771
<b>Summa</b>	<b>2 523 112</b>	<b>2 219 893</b>

<b>NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsskötsel	56 458	53 388
Städning	55 868	59 201
Besiktning och service	74 687	24 739
Snöskottning	9 537	0
<b>Summa</b>	<b>196 550</b>	<b>137 328</b>

<b>NOT 4, REPARATIONER OCH PLANERADE UNDERHÅLL</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Reparationer	202 121	485 485
Försäkringsskador	148 468	66 682
Planerat underhåll	509 271	137 647
<b>Summa</b>	<b>859 860</b>	<b>689 814</b>

<b>NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsel	57 628	48 492
Uppvärmning	448 670	458 567
Vatten	131 948	116 521
Sophämtning	84 126	72 329
<b>Summa</b>	<b>722 372</b>	<b>695 909</b>

**NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsförsäkringar	57 615	56 419
Kabel-TV	51 098	52 377
Fastighetsskatt	107 334	100 760
<b>Summa</b>	<b>216 047</b>	<b>209 556</b>

**NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Övriga förvaltningskostnader	140 388	57 874
Förbrukningsmaterial	2 688	19 119
Juridiska kostnader	8 469	6 875
Revisionsarvoden	13 750	14 375
Ekonomisk förvaltning	95 348	92 212
<b>Summa</b>	<b>260 642</b>	<b>190 455</b>

**NOT 8, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Styrelsearvoden	79 999	80 000
Sociala avgifter	25 132	24 496
<b>Summa</b>	<b>105 131</b>	<b>104 496</b>

**NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE**

**RESULTATPOSTER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	394 358	556 639
Övriga räntekostnader	1 435	524
<b>Summa</b>	<b>395 793</b>	<b>557 163</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	46 945 528	46 945 528
Omklassificering	309 750	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>47 255 278</b>	<b>46 945 528</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-7 192 582	-6 802 450
Årets avskrivning	-746 704	-390 132
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 939 286</b>	<b>-7 192 582</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>39 315 992</b>	<b>39 752 946</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 746 605</i>	<i>15 746 605</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	34 912 000	30 734 000
Taxeringsvärde mark	66 029 000	72 029 000
<b>Summa</b>	<b>100 941 000</b>	<b>102 763 000</b>

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	388 293	388 293
Omklassificering	-388 293	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>0</b>	<b>388 293</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-310 879	-295 387
Årets avskrivning	310 879	-15 492
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>0</b>	<b>-310 879</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>77 414</b>

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	8 295	8 864
<b>Summa</b>	<b>8 295</b>	<b>8 864</b>

**NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 683	16 585
Försäkringspremier	9 606	9 585
Kabel-TV	12 087	12 087
Förvaltning	23 837	23 053
<b>Summa</b>	<b>67 213</b>	<b>61 310</b>

**NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-03-30	4,19 %		3 870 000
Stadshypotek AB	2026-04-15	2,39 %	5 473 058	7 485 250
Stadshypotek AB	2026-04-08	2,36 %	570 000	570 000
Stadshypotek AB	2026-05-29	2,42 %	1 250 000	1 250 000
<b>Summa</b>			<b>7 293 058</b>	<b>13 175 250</b>
Varav kortfristig del			7 293 058	9 305 250

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 293 058 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Städning	7 275	4 163
El	4 916	4 671
Uppvärmning	60 301	58 278
Utgiftsräntor	34 463	95 880
Vatten	22 041	19 439
Renhållningsavgifter	13 646	12 055
Förutbetalda avgifter/hyror	212 413	175 124
Beräknat revisionsarvode	18 500	18 500
<b>Summa</b>	<b>373 555</b>	<b>388 110</b>

**NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER**

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	18 491 000	18 491 000

**NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Föreningen har under våren 2026 sålt en av hyresrätterna. Försäljningslikviden kommer användas till amortering av skulder till kreditinstitut vilket kommer ha en väsentlig påverkan på föreningens skuldsättningsgrad och därmed även minskade räntekostnader. Efter försäljningen kvarstår tre stycken hyresrätter om totalt 143 kvm.

Styrelsen har även under våren förlängt lånen med handelsbanken och i samband med det förhandlat ner räntesatser.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-14.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Filip Angerlöv  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
August Emil Pierre Lingheim  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Gosia Stechman  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Hugo Ekman  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
JO Revision KB  
Joel Magnusson  
Auktoriserad revisor

# 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.