



2025

Årsredovisning

Bostadsrättförening Åkeslund Nr1



ÅRSREDOVISNING

för

Brf Åkeslund nr1

Org.nr. 769601-8048

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- kassaflödesanalys	11
- noter	12
- underskrifter	16

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Styrelsens uppdrag

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Grundfakta om föreningen

Registreringsdatum och organisationsnummer

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-11-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-06-15 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-09 hos Bolagsverket.

Föreningens organisationsnummer är 769601-8048.

Äkta förening

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

Underhållsplan

Föreningen har en gällande underhållsplan.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten med fastighetsbeteckning NYMILEN 1 i Stockholms kommun. Fastigheten förvärvades 1998, har 3 bostadsbyggnader och är belägen på adresserna Tunnländsvägen 85-99. Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet skrivs om 2027.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Fastighetsfakta

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1998 och består av 3 flerbostadshus. Värdeåret är 1998.

Föreningen har 176 bostadsrätter om totalt 15 522 kvm och 6 lokaler om 4 371 kvm. Byggnadernas totalyta är 19889 kvm. Ytor för garage tillkommer.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 176 lägenheter med bostadsrätt och 6 hyreslokaler.

Lägenheterna fördelas enligt nedan:

1 rok	1 st
2 rok	41 st
3 rok	77 st
4 rok	53 st
5 rok	4 st

Brf Åkeslund nr1

Org.nr. 769601-8048

Lokalerna nyttjas för följande verksamheter:

Vårdboende, uppdelat i:

- lägenheter 1511 kvm
- gemensamma ytor 1549 kvm

Förskola	538 kvm
LSS dagverksamhet	490 kvm
Närsjukvård	147 kvm
Hemtjänst	110 kvm
Telecentral	26 kvm

Därutöver har föreningen en föreningslokal, två gästlägenheter, ett gym, ett mötesrum/bibliotek samt en snickerilokal att nyttja. Utomhus finns en lekplats, grillplatser och en boulebana.

Förråd

Varje bostadsrätt har ett tillhörande förråd. Utöver detta har föreningen 24 extraförråd som hyrs ut till medlemmar och hyresgäster.

Parkeringsplatser/Garage

Föreningen har 100 parkeringsplatser utomhus och 77 parkeringsplatser inomhus i fastighetens garage. Parkeringsplatser hyrs endast ut till boende och hyresgäster.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen upprättade en underhållsplan 2004 som styrelsen följer och löpande uppdaterar. En större revidering av planen genomfördes under 2025. Planen är rullande och sträcker sig just nu till 2039. Underhållsplanen uppdateras regelbundet.

Utfört underhåll utfört under 2025:

- Upphandling reliningprojekt av stammar i långa huset
- OVK, punkthusen
- Installation av nytt torkskåp i 87:ans tvättstuga
- Installation av ny tvättmaskin och torktumlare i 87:ans tvättstuga
- Byte av torktumlare i 91:ans tvättstuga
- Installation av ny cirkulationspump för VVC
- Installation av dörröppnare i ställverk
- Utbyggnad av antalet förråd i inre garaget
- Reparation av avloppsrör i källaren under 93:ans port
- Reparation av diverse värmekablar för dagvatten
- Byte av blandare i 30 lägenheter, totalt 60 blandare
- Ny diskmaskin i föreningslokalen Gullvivan
- Installation av bricklås till grovsoprum
- Byte till nya armaturer i 91:ans hissar
- Målning av trädetaljer vid samtliga ytterdörrar
- Byte av luftfilter i punkthusen, totalt 66 lägenheter
- Installation av ytterligare en laddpool vid parkering utomhus
- Nytt pingisbord i källaren under 93:ans entré

Större översyn av brandskyddet:

- Utrymningsbelysning
- Brandtätning av samtliga genomgångar
- Stigarledningar
- Automatiskt brandlarm
- Rökgasfläktar
- Brandsläckare

Planerat underhåll under 2026:

- Påbörjande av relining, fas 1, i långa huset
- Inventering av takbeklådnader
- OVK, långa huset
- Reparation av balkongräcken där så behövs
- Fortsatt byte av väggpaneler utanför Vardaga
- Renovering av uthyrningslokal, f d Aleris
- Reparation av skador i asfalt på parkeringen

Brf Åkeslund nr1

Org.nr. 769601-8048

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen använder Driftia för teknisk förvaltning. Utöver detta har föreningen en lång rad avtal med leverantörer för olika ändamål. Nedan följer en lista på föreningens förvaltnings- och serviceavtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantörer	Tele2 (fd Comhem) och Bredband2 (fd Stockholms Stadsnät)
Skötsel av garage och ytparkering	Stockholm Parkering
Leverans av el	Fortum
Leverans av el - distribution	Ellevio
Leverans av färskvatten	Stockholm Vatten
Städning	KEAB-gruppen
Skötsel av hissar	Kone (underhåll) / Kiwa (besiktning)
Skötsel av tvättstugor	Driftia
Skötsel av grönytor	Elfströms Trädgårdsanläggningar
Snöröjning	Atlas Trädgårdstjänst
Sophantering	Sthlm Vatten & Avfall/Suez
Ekonomisk förvaltning	Nordstaden
Teknisk förvaltning	Driftia
Bergvärmeanläggning	Enex/Assemblin

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång 246 st

Medlemmar vid årets utgång 238 st

Under året har 16 överlåtelse skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Styrelse

Ludwig Hedlund	Ordförande
Jan Ekhult	Styrelseledamot
Göran Sundin	Styrelseledamot
Kristina Günther	Styrelseledamot
Viera Larsson	Styrelseledamot

Alina Mieke	Suppleant
Kjell Jonevret	Suppleant
Robert Kenne	Suppleant

Valberedning

Mia Peronius
Mats Carlsson
Gunlög Sundberg
Tove Stenbeck

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen

Revisor

Emelie Båvner, auktoriserad revisor, Azets Revision & Rådgivning

Sammanträden och styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 juni 2025. 51 röstberättigade medlemmar deltog varav 3 via ombud. Totalt deltog 61 medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

För att förbereda oss för det kommande relining-projektet har föreningen inte genomfört någon amortering under 2025. Det har inneburit att likviditeten är mycket god inför projektet. Det är dock för tidigt att avgöra om hela projektet kan finansieras med egna medel.

För att undvika att föreningen drabbas av tillfälliga höga elkostnader ingick föreningen 2023 ett avtal med Fortum om i förväg upphandlade elpriser, s k hedgade elpriser. Syftet med detta är att föreningens elkostnader skall vara mera förutsägbara och därmed underlätta budgetarbetet samt att få ett mera fördelaktigt elpris på lång sikt. Detta har gjort att vi kunnat dra fördel av vår storlek och fått ett relativt stabilt elpris utan att för den skull låsa fast oss vid ett högt elpris för hela året. Totalt har det genomsnittliga elpriset under 2025 legat på 2,16 kr per kWh.

Ränteläget har stabiliserats under 2025 jämfört med 2024 men vi lider fortfarande av relativt hög ränta på några av våra lån. Dessa kommer att läggas om under 2026.

Avgiftshöjning

Under 2025 genomfördes inga höjningar av avgifterna. Däremot beslutades det att införa en automatisk indexbaserad årlig avgiftshöjning vid varje årsskifte. Denna trädde i kraft fr o m 2026-01-01 och baseras på KPI. För 2025 var KPI 1 procent. Härigenom blir avgiftshöjningar förutsägbara för medlemmarna och det underlättar för styrelsen att möta löpande kostnadsökningar, att agera vid oförutsedda händelser och vid budgetering.

Skatter och avgifter

För inkomståret 2025 var den kommunala fastighetsavgiften 1 724 kr per bostadslägenhet.

För föreningens lokaler uppgick fastighetsskatten till 743 700 kr och motsvarar 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Drift, underhåll

Föreningen upprättade underhållsplan 2004 som styrelsen följer och löpande uppdaterar. En större revidering av planen gjordes under 2020. Planen är rullande och sträcker sig just nu till 2039. Under 2025 gjordes en ambitiös revidering av planen.

Genomförda projekt

Under 2025 genomfördes något färre projekt än under 2024 eftersom behovet av mera omfattande reparationer inte varit lika högt och eftersom de höga räntorna gjorde att styrelsen prioriterade att fokusera på räntekostnaden. Trots detta lägger föreningen ner ett stort arbete och avsevärda medel i förebyggande underhåll. Nedan kommenteras de viktigaste genomförda projekten.

Föreningen är ålagd att genomföra oberoende ventilationskontroll (OVK) med jämna mellanrum. Under året har detta genomförts i punkthusen varvid flödena kontrollerats i samtliga 66 lägenheter och påträffade brister åtgärdats.

I garaget har det sedan många år tillbaks funnits ett mindre antal förråd till uthyrning. Några av de parkeringsplatser som var svåra att använda för en normal familjebil har dragits in och istället har föreningen byggt 7 nya förråd som erbjudits medlemmarna. Samtliga är uthyrda.

En genomgripande översyn av föreningens totala brandskydd har genomförts. Detta har inneburit kontroll och reparation av rökgasfläktar, provtryckning av stigarledningar, kontroll och åtgärdande av samtliga brandcellsgenomgångar, kontroll och utbyte av utrymningsbelysning, kontroll av utrymningsvägarna samt kontroll av samtliga brandsläckare. Ett separat avtal har tecknats för årliga kontroller av det ovan nämnda.

Flera av de viktigaste ventilerna för vatten i långa huset har bytts, såsom stamventiler och huvudventilen för inkommande vatten. Den senare var från tiden då huset byggdes, alltså cirka 60 år gammal, och gick inte längre att stänga av. Bytet genomfördes nattetid för att störa verksamheter och boende så lite som möjligt.

Föreningen har noterat att temperaturen i returvattnet i varmvattencirkulationen kunde varit bättre.

Eftersom s k överströmning tidigare under året konstaterats i några äldre blandare, erbjöds medlemmar att byta sin äldre blandare mot nya moderna till ett i förväg upphandlat och förmånligt pris. Totalt byttes 60 blandare ut mot nya med positivt resultat för temperaturen i returvattnet.

Övrig verksamhetsinformation

Medlemstidning

Under året har fem nummer av föreningens medlemstidning, Åkeslund Nr 1, utgivits, och det sista numret under 2025 är 134. Tidningen är mycket uppskattad av medlemmarna. Den fungerar som ett av styrelsens kommunikationsmedel och innehåller viktig information till medlemmarna, beskriver nya projekt och inkluderar även berättelser från våra medlemmar och hyresgäster. Tidningen utformas av föreningen och trycks internt.

Hemsida och övriga kommunikationskanaler

Föreningens hemsida finns på www.akeslundnr1.bostadsraterna.se. På hemsidan finns bland annat information som riktar sig till nya medlemmar, information om fastigheten, regler och policys, föreningens stadgar samt information om den senaste årsstämman. Särskild information finns för mäklare i samband med överlåtelse. Även bokning av föreningens gemensamma lokaler kan göras via hemsidan. Den allra senaste informationen finns under fliken "Aktuellt". Styrelsen uppdaterar hemsidan kontinuerligt.

Vår förening informerar medlemmarna även via anslagstavlor i varje port och en Facebook-sida som startades på initiativ av enskilda medlemmar. Varje ny medlem får en särskild Välkomstpärm med samlad information om föreningen.

Trivselsvärdar och information till nyinflyttade

Varje port i föreningens fastigheter har en trivselsvärd vars roll är att fungera som en länk mellan medlemmarna och styrelsen, samt mellan enskilda medlemmar. På så sätt bidrar trivselsvärdarna till ökad trivsel i föreningen. Trivselsvärdarna välkomnar nya medlemmar i respektive port och överlämnar välkomstpärmen. Den överlämnas personligen och blir därmed den första kontakten mellan den nya medlemmen och föreningen. Pärmen uppdateras kontinuerligt.

Gemensamma lokaler

Två övernattningslägenheter finns på plan 2 i det långa huset (89–93): Vitsippan med fyra bäddar och ett pentry samt Blåsippan med två bäddar. Lägenheterna hyrs ut till medlemmar och deras gäster maximalt fem dagar i följd. Bokningar görs via hemsidan eller via en app i telefonen. På hemsidan finns även regler och policys som gäller vid hyra av gästlägenheterna.

En samlings- och föreningslokal, Gullvivan, ligger på Tunlandsvägen 97. Den är utrustad för fester med maximalt 50 personer. Dessutom används lokalen för gemensamma aktiviteter, föreningsmöten, styrelsemöten och större sammanträden, men också för gemensam akvarellmålning, bridgespel och qigong. Våra lokala hyresgäster brukar hyra Gullvivan för företagsmöten och andra aktiviteter. I lokalen finns ett enkelt pentry för varmhållning av mat, musikanläggning, en fast projektor för bild- och filmvisning via dator samt wifi. Även föreningslokalen bokas via hemsidan eller appen, där regler och policys för hyra finns. Gullvivan användes flitigt av många medlemmar till privata aktiviteter.

En mindre gemensamhetslokal för cirka åtta personer, Lupinen, finns i anslutning till entrén 93. Den är lämplig för mindre möten. Där finns ett litet pentry och föreningens bibliotek. Lupinen kan nyttjas av medlemmarna utan kostnad. Det går att boka lokalen i förväg via en almanacka vid Lupinens entré.

Det finns en motionslokal som ligger intill samlings- och föreningslokalen. Den är ett fullt utrustat gym och används flitigt av medlemmarna. Träningsmaskinerna kontrolleras kontinuerligt. Regler för användning av gymmet finns på föreningens hemsida. I anslutning till gymmet finns en herr- och en dambastu.

På plan 1 i långa huset finns en snickerilokal utrustad med verktyg och en del maskiner. Bredvid snickerilokalen finns ett utrymme med ett pingisbord. Dessa lokaler används kostnadsfritt.

Föreningens fastighetskontor ligger på plan 2 i det långa huset. Kontoret är utrustat med dator och avancerad färgskrivare, som föreningen använder bland annat till tryck av medlemstidningen.

Möten och trivselaktiviteter under året som har gått

Seniorgympa: Två seniorgrupper träffades varje måndag och onsdag under vår- och höstterminen under ledning av en extern tränare. På hösten startade ytterligare en gympagrupp på torsdagar; den riktar sig till alla åldersgrupper.

Bridge: Även under 2025 spelades trivselbridge varje tisdag i Gullvivan. Föreningens bridgeklubb, med både gamla och nya medlemmar, spelar i många intensiva timmar.

Akvarellgrupp: En gång per vecka samlas en grupp boende i Gullvivan för akvarellmålning. Gruppen har haft vernisage i föreningen och även ställt ut på platser utanför föreningen.

Adventskaffe: I mitten av december ordnade våra trivselsvärdar med det traditionsenliga adventskaffet för de boende. Cirka 50 personer deltog.

Sommarfest med grill: 23 augusti anordnade trivselsvärdarna en grillfest för de boende. Cirka 25 personer deltog.

Pubkvällar: under 2025 anordnades 2 pubkvällar med cirka 30 deltagare vid varje tillfälle.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	23 403 637	23 498 600	22 614 339	20 123 192
Resultat efter finansiella poster	1 517 122	-1 340 494	500 545	-3 091 531
Soliditet (%)	58	58	57	55
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	684	657	613	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	45	43	40	-
Skuldsättning (kr/kvm)	6 360	6 485	6 639	7 023
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 150	8 150	8 343	8 862
Sparande (kr/kvm)	344	281	291	304
Räntekänslighet (%)	12	12	14	
Energikostnad (kr/kvm)	237	223	256	248

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 15 522 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 19 889 kvadratmeter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	44 316 500	107 531 500	2 218 204	23 554 749
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-2 218 204	2 218 204
Årets resultat				1 517 122
Belopp vid årets utgång	44 316 500	107 531 500	0	27 290 075

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	25 772 953
Årets resultat	1 517 122
	<u>27 290 075</u>
Förslag till disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll	1 681 110
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 244 306
Balanseras i ny räkning	<u>26 853 271</u>
	27 290 075

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Åkeslund nr1

Org.nr. 769601-8048

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01	2024-01-01
	Not	2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	23 403 637	23 468 600
Övriga rörelseintäkter		<u>120 421</u>	<u>424 266</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		23 524 058	23 892 866
Rörelsekostnader			
Drift, reparationer och underhåll	3	-12 730 948	-14 863 883
Övriga externa kostnader	4	-798 071	-675 911
Personalkostnader		-481 582	-425 740
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-4 077 037</u>	<u>-4 069 548</u>
Summa rörelsekostnader		-18 087 638	-20 035 082
Rörelseresultat		5 436 420	3 857 784
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		793	53 830
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-3 920 091</u>	<u>-5 252 108</u>
Summa finansiella poster		-3 919 298	-5 198 278
Resultat efter finansiella poster		1 517 122	-1 340 494
Resultat före skatt		1 517 122	-1 340 494
Årets resultat		<u>1 517 122</u>	<u>-1 340 494</u>

Brf Åkeslund nr1

Org.nr. 769601-8048

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	5	298 823 872	302 828 826
Inventarier, verktyg och installationer	6	460 828	0
Pågående nyanläggningar	7	100 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		299 384 700	302 828 826

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos intresseföretag		5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000

Summa anläggningstillgångar		299 389 700	302 833 826
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		0	63 620
Övriga fordringar	8	463 882	2 865 407
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		599 713	847 931
Summa kortfristiga fordringar		1 063 595	3 776 958

Kassa och bank

Kassa och bank		11 079 411	884 655
Summa kassa och bank		11 079 411	884 655

Summa omsättningstillgångar		12 143 006	4 661 613
------------------------------------	--	-------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		311 532 706	307 495 439
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Brf Åkeslund nr1

Org.nr. 769601-8048

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital**Summa eget kapital****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2025-12-31

2024-12-31

151 848 000

0

151 848 000

25 772 953

1 517 122

27 290 075

179 138 075

77 500 000

77 500 000

49 000 000

955 044

234 840

51 623

4 653 124

54 894 631

311 532 706

151 848 000

2 218 204

154 066 204

24 895 243

-1 340 494

23 554 749

177 620 953

99 500 000

99 500 000

27 000 000

1 086 117

297 121

57 750

1 933 497

30 374 485

307 495 439

Brf Åkeslund nr1

Org.nr. 769601-8048

KASSAFLÖDESANALYS

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten	Not		
Rörelseresultat		5 436 420	3 857 784
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		4 077 037	4 069 548
Erhållen ränta mm		793	53 830
Erlagd ränta		-3 920 091	-5 511 043
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		5 594 159	2 470 119
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		63 620	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		646 541	48 206
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-131 073	0
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		2 651 218	-3 182 033
Kassaflöde från den löpande verksamheten		8 824 465	-663 707
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	5	-66 250	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	6	-466 661	0
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	-100 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-632 911	0
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda medlemsinsatser		0	922 000
Amortering långfristiga lån		0	-3 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-2 078 000
Förändring av likvida medel		8 191 554	-2 741 707
Likvida medel vid årets början		3 291 783	6 033 490
Likvida medel vid årets slut		11 483 337	3 291 783

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2) och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Uppställning av noter kan skilja sig från tidigare år pga. byte av förvaltare.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättas enligt indirekta metoden. Klientmedel klassificeras som likvida medel.

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om annat ej anges.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av.

Materiella anläggningstillgångar**Tillämpade avskrivningstider:****%**

Byggnader

1-1,01

Fastighetsförbättringar

1,13-10

Inventarier, verktyg och installationer

5

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.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2025	2024
	Hyra lokaler	10 772 752	11 057 206
	Hyra garage	637 251	638 709
	Hyra p-platser	674 757	751 318
	Hyra förråd	351 590	186 600
	Åsavgifter	9 728 172	9 654 480
	Elintäkter	891 710	961 682
	Värme	25 700	25 700
	Gym	64 500	915
	Gästlägenheter	123 675	81 000
	Festlokal	37 900	42 150
	Fastighetsskatt	66 264	15 372
	Påminnelser-och inkassoavgifter	1 620	9 061
	Överlåtelseavgifter	15 803	31 286
	Pantsättningsavgifter	11 730	13 131
	Öresutjämning	213	-10
		23 403 637	23 468 600

I årsavgiften ingår värme, vatten och bredband.

Elkostnader utifrån individuell förbrukning debiteras som obligatoriska tillägg.

NOTER

Not 3	Drift, reparationer och underhåll	2025	2024
	Fastighetsskötsel	725 624	763 999
	Snöskottning/sandning	314 564	475 153
	Städning	390 095	303 174
	Entrémattor	26 264	49 609
	Tillsynsavgifter	5 075	13 298
	Trädgårdsskötsel	550 811	581 986
	Brandskydd	186 746	174 102
	Hiss avtal och besiktning	14 761	22 255
	Övriga avtal	100 229	182 005
	Övriga utgifter för skötsel	92 976	196 227
	Reparationer	620 662	1 686 803
	Underhåll	1 244 306	2 761 692
	Fastighetsel	4 005 287	3 826 251
	Vatten	711 491	533 201
	Avfallshantering	324 876	499 098
	Grovsopor	315 542	3 434
	Fastighetsförsäkringar	279 594	271 640
	Tomträttsavgäld	1 479 300	1 479 300
	Kabel-TV/ Bredband	213 945	226 056
	Teknisk förvaltning	81 676	0
	Fastighetsskatt/avgift	1 047 124	814 600
		<u>12 730 948</u>	<u>14 863 883</u>
Not 4	Övriga externa kostnader	2025	2024
	Kreditupplysning	3 251	7 746
	Tele-och datakommunikation	92 677	112 276
	Inkasso/ betalningsföreläggande	5 025	10 355
	Administrativa kostnader	800	35 731
	Styrelseomkostnader	4 753	0
	Trivselaktiviteter	18 962	13 800
	Revisionsarvode	34 375	29 242
	Stämmokostnader	29 277	24 129
	Ekonomisk förvaltning	304 831	237 341
	Överlåtelseavgifter	31 865	40 116
	Pantsättningsavgifter	18 375	18 919
	Konsultarvoden	34 650	139 656
	Bankkostnader	7 530	0
	Föreningsavgifter	15 273	5 680
	Operatörsersättning/Parkerings AB	139 972	0
	Förluster kundfordringar	56 455	0
	Korttidsinventarier	0	920
		<u>798 071</u>	<u>675 911</u>

NOTER

Not 5	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	395 519 988	395 519 988
	Inköp	66 250	0
	Utgående anskaffningsvärden	395 586 238	395 519 988
	Ingående avskrivningar	-92 691 162	-88 621 614
	Årets avskrivningar	-4 071 204	-4 069 548
	Utgående avskrivningar	-96 762 366	-92 691 162
	Redovisat värde	298 823 872	302 828 826
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	174 370 000	227 600 000
	Byggnader	386 000 000	361 000 000
		560 370 000	588 600 000
Not 6	Maskiner, inventarier och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	13 618	13 618
	Inköp	466 661	0
	Utgående anskaffningsvärden	466 661	13 618
	Ingående avskrivningar	-13 618	-13 618
	Årets avskrivningar	-5 833	0
	Utgående avskrivningar	-19 451	0
	Redovisat värde	460 828	0
Not 7	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Inköp*	100 000	0
	Utgående anskaffningsvärden	100 000	0
	Redovisat värde	100 000	0
	* Relining		
Not 8	Övriga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Skattekonto	29 428	312 183
	Kortfristiga fordringar hos leverantörer	30 528	30 528
	Transaktionskonto/ SBC	403 926	1 800 055
	Borgo räntekonto/ SBC	0	607 073
	Momsfordran	0	25 018
	Övriga kortfristiga fordringar	0	90 550
		463 882	2 865 407

Not 9 Skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Föreningens skuld till kreditinstitut om 126 500 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

Två av föreningens lån har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen.

Dessa lån klassificeras och redovisas därför som kortfristiga (49 000 000 kr).

Långfristiga skulder (77 500 000 kr)

Långfristiga skulder

Handelsbanken 4,80% 2027-09-30	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken 2,73% 2027-09-01	35 500 000	35 500 000
Handelsbanken 2,73% 2027-09-01	12 000 000	12 000 000
Handelsbanken 4,87% 2027-09-01	20 000 000	20 000 000
Handelsbanken 4,20% 2027-07-30	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken	0	22 000 000

Kortfristiga skulder

Handelsbanken 4,40% 2026-10-30	22 000 000	0
Handelsbanken 2,66% 2026-04-30	27 000 000	27 000 000

Summa

126 500 000

126 500 000

Om fem år beräknas skulden uppgå till 126 500 000 kr.

Not 10 **Upplupna kostnader och förskottbetalda intäkter**

2025-12-31

2024-12-31

Fasighetsel	478 872	527 758
Vatten	58 208	49 880
Avfallshantering	28 048	0
Grovsopor	20 693	0
Ersättningar till revisor	20 000	20 000
Bankkostnader	2 315	0
Räntekostnader	403 310	451 204
Förutbetalda avgifter och hyror	<u>3 641 678</u>	<u>884 655</u>
	4 653 124	1 933 497

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsinteckningar	195 805 000	195 805 000
Summa ställda säkerheter	195 805 000	195 805 000

Not 12 Eventualförpliktelser

2025-12-31

2024-12-31

Inga

Inga

NOTER

Not 13 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-23

Elektroniska underskrifter

Ludwig Hedlund

Jan Ekhult

Göran Sundin

Kristina Günther

Viera Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats den som framgår av vår elektroniska underskrift.

Azets Revision & Rådgivning

Emelie Båvner

Auktoriserad revisor