



Välkommen till årsredovisningen för Brf Spinnsidan 1

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-02-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-10-12 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-26 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
Spinnsidan 1	2007	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1969 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 1978.

Föreningen har 6 hyreslägenheter och 66 bostadsrätter om totalt 5 916 kvm och 9 lokaler om 201 kvm.

Byggnadernas totalyta är 6 117 kvm.

Styrelsens sammansättning

Armin Bagheri Haghighi	Ordförande
Ada Cristina Leon Bakal	Styrelseledamot
Agneta Landquist Hamling	Styrelseledamot
Ghebreab Ghide Tesfay	Styrelseledamot
Tamara Ahronov Barrera	Styrelseledamot
Akshaya Thippur	Suppleant

Valberedning

Niklas Lundström

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Anders Karlén Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2076.

Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2016** ● Renovering av ytterdörrar - Monterat om samtliga dörrar
Underhåll av hyresrätter (ytskikt) - NKG
Byte av fönster - Byte till 3-glas fönster genom Skanska
Indragning av fiberbroadband - Fiber genom Stockholm Stadsnät 200mb till samtliga medlemmar
- 2017** ● Fasadrenovering - Skanska
Byte av plåtar - Skanska
Byte av Värmecentral - Vattenfall
Nya staket - Växthuset Utveckling AB
Inglasning av balkonger - Sakkes Balkongkonsult
- 2018** ● Åtgärder av brister Hissen - Hissen El Mek Verkstad AB
Hissbesiktning - Hissbesiktningar i Sverige AB
OVK - Utfört av NKG
Underhållspolning av stammar - GG Högtryckstjänst & Rörinspektion AB
Renovering av betong på loftgångar - Skanska
Byte av dörrlistor - Skanska
- 2018-2019** ● VA - Vattenledningar, markåtgärder - NKG
VA - Avloppsledningar, markåtgärder - NKG
- 2019** ● Energideklaration - Franskabukten AB
Antagande av nya stadgar
- 2020** ● Gården - Växthuset Utveckling AB
Cykelställ och plattläggning - NKG
Asfaltering - Asfaltsläggarna AB
Målning källare och trapphus - AB OTimblads Målerifirma
Belysning i trapphus/loftgångar/källare - MeraElvision AB

- 2021** ● Infodring stammar - Interspool
OVK - Nordvalvet AB
- 2022** ● Grillstuga
- 2023** ● Infodring av stammar på förskolan och styrelselokaler
Slipning av loftgångar
- 2024** ● Båda trapporna på Tvååkersgränd har renoverats - Hulting AB
Lekplatsbesiktning och åtgärdat anmärkningarna
Spolning av dagvattenbrunnar
OVK - Oden Drift AB
- 2025** ● Stamspolning
Linjemålning av parkeringsplatserna

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltare	SBC
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltare	Oden Drift
Hämtning av matavfall och hushållsavfall	SVOA
Källsortering	Ragnsells
Snöröjning och gräsklippning	Växthuset
Trappstädning	Astro Städ

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Återbetalning av moms, 156,000kr.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-03-01 med 3%.

Förändringar i avtal

Förnyat avtal för lokalen(förskolan).

Uppsägning av en hyresrätt, utflytt 2026.

Övriga uppgifter

Installation av fem st elladdstolpar.

Installation av 4G kommunikation i hissarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 98 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 101 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 887 023	5 687 046	5 194 878	4 648 513
Resultat efter fin. poster	-1 041 908	-1 530 536	-1 538 420	-946 838
Soliditet (%)	37	37	39	39
Yttre fond	1 379 667	329 667	348 841	467 454
Taxeringsvärde	109 624 000	109 889 000	109 889 000	109 889 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	822	790	731	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73,3	75,2	76,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 301	8 356	8 430	8 759
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 340	7 446	7 512	7 908
Sparande / kvm totalyta, kr	68	-16	15	142
Elkostnad / kvm totalyta, kr	21	25	26	35
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	145	160	128	117
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	133	126	90	76
Energikostnad / kvm totalyta, kr	299	310	244	227
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,01	2,76	2,04	-
Räntekänslighet (%)	10,10	10,57	11,53	-

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

Påverkade av ökade drift- och underhållskostnader.

Oförutsedda kostnader.

Successivt höja avgifterna i föreningen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	27 421 668	-	-	27 421 668
Upplåtelseavgifter	14 637 961	-	-	14 637 961
Fond, yttre underhåll	329 667	-	1050000	1379667
Balanserat resultat	-13 144 351	-1 530 536	-1050000	-15 724 887
Årets resultat	-1 530 536	1 530 536	-1 041 908	-1 041 908
Eget kapital	27 714 409	0	-1 041 908	26 672 501

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 674 887
Årets resultat	- 1 041 908
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 050 000
Totalt	-16 766 795

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	123 962
Balanseras i ny räkning	-16 642 833

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	5 887 023	5 687 046
Övriga rörelseintäkter	3	175 072	160
Summa rörelseintäkter		6 062 095	5 687 206
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 901 733	-4 259 708
Övriga externa kostnader	9	-256 626	-241 781
Personalkostnader	10	-149 923	-146 657
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 452 703	-1 345 653
Summa rörelsekostnader		-5 760 985	-5 993 799
RÖRELSERESULTAT		301 111	-306 593
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 133	30 383
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 356 152	-1 254 327
Summa finansiella poster		-1 343 019	-1 223 944
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 041 908	-1 530 536
ÅRETS RESULTAT		-1 041 908	-1 530 536

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	69 613 007	71 065 710
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		69 613 007	71 065 710
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		69 613 007	71 065 710
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		63 496	59 203
Övriga fordringar	14	2 552 084	2 501 243
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	73 085	46 180
Summa kortfristiga fordringar		2 688 664	2 606 626
Kassa och bank			
Kassa och bank		541 918	537 476
Summa kassa och bank		541 918	537 476
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 230 583	3 144 101
SUMMA TILLGÅNGAR		72 843 589	74 209 811

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 059 629	42 059 629
Fond för yttre underhåll		1 379 667	329 667
Summa bundet eget kapital		43 439 296	42 389 296
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-15 724 887	-13 144 351
Årets resultat		-1 041 908	-1 530 536
Summa ansamlad förlust		-16 766 796	-14 674 887
SUMMA EGET KAPITAL		26 672 500	27 714 409
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	44 900 000	45 200 000
Leverantörsskulder		323 254	341 589
Skatteskulder		16 737	17 701
Övriga kortfristiga skulder		57 380	44 898
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	873 718	891 214
Summa kortfristiga skulder		46 171 089	46 495 403
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 843 589	74 209 811

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	301 111	-306 593
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 452 703	1 345 653
	1 753 814	1 039 060
Erhållen ränta	13 133	30 383
Erlagd ränta	-1 403 736	-1 318 996
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	363 211	-249 552
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-170 268	-39 594
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	23 271	259 545
Kassaflöde från den löpande verksamheten	216 213	-29 600
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-300 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-300 000	-400 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-83 787	-429 600
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 003 359	3 432 960
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 919 573	3 003 359

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Spinnsidan 1 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.

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:

El	1,74 %
Stomme och grund	2,00 %
Byggnad	1,00 - 10,00 %
Stamledningar Värme	5,00 %
Dörrar & portar	2,48 %
Ventilation	2,00 %
Yttertak	1,67 %
Fönster	1,61 %
Balkonger	2,50 %
Hissar	5,00 %
Stamledningar VA	2,00 - 5,00 %
Fasader	2,50 %

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	4 328 322	4 158 720
Hysesintäkter bostäder	601 428	567 878
Hysesintäkter lokaler	0	449
Hysesintäkter lokaler, moms	302 196	297 516
Hysesintäkter garage	1 135	0
Hysesintäkter p-plats	134 600	129 650
Hysesintäkter förråd	25 251	14 694
Deb. fastighetsskatt	2 476	0
Deb. fastighetsskatt, moms	4 662	7 992
Bredband	117 000	117 000
Elintäkter laddstolpe moms	12 002	0
Hysesintäkter, övrigt	0	764
Dröjsmålsränta	0	52
Pantsättningsavgift	5 232	7 449
Överlåtelseavgift	4 410	8 598
Administrativ avgift	4 508	1 470
Vidarefakturerade kostnader	131 120	374 816
Vidarefakturerade kostnader, moms	212 687	0
Öres- och kronutjämning	-5	-2
Summa	5 887 023	5 687 046

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	18 360	0
Övriga intäkter	0	160
Återvunnen moms	156 712	0
Summa	175 072	160

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	188 870	540 710
Fastighetsskötsel utöver avtal	29 969	13 666
Fastighetsskötsel gård enl avtal	74 218	113 498
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	8 593	34 376
Städning enligt avtal	130 278	125 014
Städning utöver avtal	2 393	2 441
Besiktningar	7 472	2 366
Hissbesiktning	4 781	6 981
Myndighetstillsyn	2 175	-1 950
Snöröjning/sandning	64 362	127 798
Serviceavtal	13 474	0
Serviceavtal, hissar	8 884	0
Förbrukningsmaterial	1 226	0
Summa	536 695	964 899

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Hyseslägenheter	37 914	0
Bostadsrättslägenheter	37 994	26 220
Trapphus/port/entr	70 955	0
Dörrar och lås/porttele	51 874	7 643
Övriga gemensamma utrymmen	3 885	0
VVS	8 078	0
Värmeanläggning/undercentral	2 313	0
Ventilation	26 232	93 849
Elinstallationer	14 717	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	4 483	0
Hissar	15 740	102 540
Tak	14 228	0
Mark/gård/utemiljö	6 250	0
Garage/parkering	7 200	0
Vattenskada	77 015	104 322
Summa	378 880	334 575

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	21 230	31 582
Installationer	14 164	0
Förskola	0	10 406
Entr/trapphus	22 416	0
VVS	66 152	0
Summa	123 962	41 988

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	128 034	148 936
Uppvärmning	878 789	970 596
Vatten	805 270	762 270
Sophämtning/renhållning	325 876	325 639
Grovsopor	5 415	0
Summa	2 143 384	2 207 441

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	70 524	66 506
Tomträttsavgäld	410 200	410 200
Kabel-TV	24 536	18 121
Bredband	73 184	79 727
Fastighetsskatt	140 368	136 250
Summa	718 812	710 804

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	1 605	2 984
Juridiska åtgärder	31 850	19 552
Inkassokostnader	3 608	1 036
Revisionsarvoden extern revisor	22 416	17 435
Styrelseomkostnader	0	440
Föreningskostnader	14 982	29 402
Förvaltningsarvode enl avtal	106 699	102 379
Överlåtelsekostnad	6 151	8 830
Pantsättningskostnad	6 151	17 800
Administration	7 076	5 117
Konsultkostnader	48 077	36 806
Bostadsrätterna Sverige	6 750	0
Föreningsavgifter	1 260	0
Summa	256 626	241 781

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 598	114 600
Arbetsgivaravgifter	32 325	32 057
Summa	149 923	146 657

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 355 952	1 254 156
Kostnadsränta skatter och avgifter	200	171
Summa	1 356 152	1 254 327

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	86 870 548	86 870 548
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	86 870 548	86 870 548
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-15 804 839	-14 459 186
Årets avskrivning	-1 452 703	-1 345 653
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 257 542	-15 804 839
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	69 613 006	71 065 710
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	73 214 000	68 433 000
Taxeringsvärde mark	36 410 000	41 456 000
Summa	109 624 000	109 889 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	145 713	145 713
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	145 713	145 713
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-145 713	-145 713
Utgående ackumulerad avskrivning	-145 713	-145 713
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	158 660	30 368
Skattefordringar	10 778	0
Övriga kortfristiga fordringar	4 991	4 991
Transaktionskonto	1 319 263	1 395 584
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	2 552 084	2 501 243

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	35 503	15 670
Förutbet fast skötsel	6 351	6 154
Förutbet kabel-TV	6 089	6 134
Förutbet bredband	23 401	18 222
Upplupna intäkter	1 741	0
Summa	73 085	46 180

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-01-28	2,33 %	2 500 000	2 500 000
Swedbank	2026-01-28	2,33 %	6 000 000	6 000 000
Swedbank	2026-01-28	2,33 %	5 000 000	5 000 000
Swedbank	2026-02-28	2,34 %	10 000 000	10 000 000
Swedbank	2026-03-28	2,25 %	10 000 000	10 000 000
Swedbank	2026-02-28	2,34 %	1 400 000	1 700 000
Swedbank	2026-01-28	2,31 %	10 000 000	10 000 000
Summa			44 900 000	45 200 000
Varav kortfristig del			44 900 000	45 200 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 400 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	15 665	23 585
Uppl kostnad Fastskött entrepr	5 032	5 032
Uppl kostnad Städning entrepr	8 219	0
Uppl kostn el	12 318	13 656
Uppl kostnad Värme	114 992	110 156
Uppl kostnad Extern revisor	17 216	17 216
Uppl kostn räntor	130 825	178 409
Uppl kostn vatten	68 044	60 263
Uppl kostnad Sophämtning	11 541	10 196
Uppl kostnad arvoden	13 668	13 668
Beräknade uppl. sociala avgifter	10 730	10 730
Förutbet hyror/avgifter	465 468	448 303
Summa	873 718	891 214

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	49 000 000	49 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna höjs med 5% från och med 2026-04-01. Försäljning av hyreslägenhet. Hyrorna höjs med 3,5% från och med 2026-03-01.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-04.

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

Stockholm

Ada Cristina Leon Bakal
Styrelseledamot

Armin Bagheri Haghighi
Ordförande

Ghebreab Ghide Tesfay
Styrelseledamot

Tamara Ahronov Barrera
Styrelseledamot

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

Anders Karlén
Auktoriserad revisor