

Årsredovisning 2025

Brf Fjärdholmen 1

769630-0719

14



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Fjärdholmen 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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Uppllysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
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.

14

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-05-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-10-16 och nuvarande stadgar registrerades 2022-04-13 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen innehar fastigheten Fjärdholmen 1 som förvärvades 2016-02-16.

Föreningens fastighet består av fem flerbostadshus på adress Vårholmsbackarna 50-90. Fastigheten byggdes 1970 och har värdeår 1970.

Föreningen har 28 hyreslägenheter och 88 bostadsrätter om totalt 8 752 kvm och lokalyta om 22 kvm. I föreningen finns 48 parkeringsplatser och 31 garage samt 20 besöksparkeringar med möjlighet till laddning, föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende.

Lägenhetsfördelning:

19st 1 rum och kök

1st 2 rum och kök

96st 3 rum och kök

Tomträttsavtal

Tomträttsavtal finns till fastigheten då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavgälden är per 2025-12-31, 379 800 kr per år och avtalet sträcker sig fram till 2026-12-31.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret (Stockholms Stads Brandförsäkringskontor)

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Mohamed Ashir	Ordförande
Bashir Khalaf	Styrelseledamot
Emina Dzambegovic	Styrelseledamot
Björn Udo	Suppleant
Klara Ako	Suppleant
Jan Arnlund	Suppleant



Firmateckning

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

Revisorer

Mats Lehtipalo Revisor Adeco Revisorer KB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2028.
Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2016** ● Ändrings- och tillägsarbeten
 - Besiktning och kontroll
 - Markarbeten
- 2017** ● OVK
 - Rensning ventilationskanaler
 - Byte till LED-lampor ute
- 2019** ● Byte av armaturer
 - Avgasare till undercentral
- 2022** ● Implementering av ny sophantering och stängning av gamla sopnedkast
 - Byte av cirkulationspump i undercentralen
 - Ombyggnad av övre parkeringen och implementering av dagvattenbrunnar och infrastruktur för laddstolpar
 - Ombyggnad av mellanparkeringen som idag är besöksparkering och laddplats för elbilar, för besökande och boende
- 2023** ● Byte av garageportar
- 2025** ● OVK
 - Markarbeten uteplan där nya farthinder upprättats och lagning av kantstenar.
- 2026** ● Implementering av exergis inomhussensorer som ska mäta av temperaturen och anpassa värmen utifrån inomhustemperaturen hos boende istället för tidigare utomhus.

Planerade underhåll

- 2027** ● Takrenovering (kan även bli 2026)

14

Avtal med leverantörer

Bredband internet och tv	Telia
Ekonomisk förvaltare	Simpleko AB
Fastighetsförvaltning	Delagott
Försäkring	Brandkontoret (Stockholms Stads Brandförsäkringskontor)
Parkeringstjänster	Apcoa
Snöröjning	Mark & Transport i Södertälje AB
Städ och skötsel av utemiljön	Städdiamanten

u

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för 2025 visar på en förlust. I resultatet för 2025 ingår avskrivningar som är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Styrelsen har valt att placera 2 510 995 kronor av föreningens likvida medel på ett räntebärande konto hos SBAB. Till skillnad från föreningens transaktionskonto genererar detta konto ränteintäkter. Denna hantering ställer dock högre krav på styrelsens löpande uppföljning för att säkerställa att tillräckliga medel alltid finns tillgängliga för föreningens löpande utgifter.

Genom att se över föreningens avtal och kostnader har styrelsen samtidigt lyckats undvika avgiftshöjningar. Detta har möjliggjorts genom ett aktivt arbete under året med kostnadskontroll och löpande ekonomisk uppföljning.

Styrelsens bedömning är att dessa åtgärder stärker föreningens ekonomiska stabilitet och skapar bättre förutsättningar att hantera framtida kostnadsökningar.

Förändringar i avtal

Under året har flera förändringar och omförhandlingar av föreningens avtal genomförts. Föreningen har tecknat ett nytt försäkringsavtal och kommer framöver att ha Brandkontoret (Stockholms Stads Brandförsäkringskontor) som försäkringsgivare.

Under året har föreningen omförhandlat villkoren med Simpleko, Telia, Apcoa och Delagott samt tecknat ett nytt avtal med Städdiamanten för städning och skötsel av utemiljön.

Vidare har föreningen bytt leverantör för städning och hantering av utemiljö från Städdhuset till Städdiamanten.

14

Övriga uppgifter

Under året har föreningen genomfört den lagstadgade obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) genom Botkyrka Salems Sotningsdistrikt. Viss tekniskt underhåll har även utförts, bland annat byte av några större rör i fastigheten.

En stor del av styrelsens arbete under året har dock präglats av hanteringen av tre omfattande vattenskador som uppstod med kort tid mellan varandra. Skadorna har inneburit betydande kostnader och är bland de mest omfattande föreningen haft. Arbetet har därför till stor del bestått av skadehantering, samordning av åtgärder och återställning, samtidigt som styrelsen arbetat aktivt med budget och kostnadskontroll för att begränsa den ekonomiska påverkan.

Styrelsen har även lagt betydande arbete på trivsel och gemensamma frågor. Föreningen har under en längre tid haft problem med felaktig hantering av avfall, både i miljörummet och vid de så kallade Molok-behållarna på nedre plan där sopor regelbundet placerats utanför kärnen. Genom informationsinsatser, uppföljning och ett mer aktivt arbete med dessa frågor har förbättringar kunnat noteras under året, men styrelsen bedömer att arbetet behöver fortsätta och hållas levande även framöver.

Föreningen har även genomfört vissa förbättringar i den yttre miljön. Bland annat har två nya farthinder installerats vid Vårholmsbackarna 84–90 för att öka trafiksäkerheten, och delar av tidigare skadad gatusten inom området har reparerats.

Inför kommande år kommer styrelsen att behöva ta ställning till föreningens tak. Antingen kan en renovering komma att påbörjas under 2026, alternativt inleds en upphandling med målsättning att arbetet ska kunna genomföras under nästkommande år. Den nuvarande inriktningen är att åtgärden i första hand ska finansieras med föreningens egna medel.

Styrelsen arbetar löpande med att säkerställa fastighetens långsiktiga skick och föreningens ekonomiska stabilitet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 132 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 6 överlåtelser samt 2 upplåtelser.

ny

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	9 728 643	10 420 115	9 666 150	8 110 966
Resultat efter fin. poster	-700 073	-380 822	-1 471 022	-2 979 462
Soliditet (%)	59	58	57	55
Yttre fond	6 082 498	4 428 623	2 980 514	3 247 859
Taxeringsvärde	131 183 000	128 593 000	128 593 000	128 593 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	997	1 106	979	783
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	68,6	68,4	67,1	62,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 316	12 694	12 677	14 174
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 555	9 122	9 223	10 059
Sparande / kvm totalyta, kr	128	177	80	83
Elkostnad / kvm totalyta, kr	33	34	42	45
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	168	177	157	135
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	57	52	45	37
Energikostnad / kvm totalyta, kr	259	263	244	217
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,06	4,07	3,95	2,16
Räntekänslighet (%)	12,35	11,48	12,95	18,09

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. I år ingår 489 kvm i totalytan - ytan avser garage.

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.

4

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Det negativa resultatet beror främst på ökade driftskostnader samt att man valt att sänka avgifterna med 10% inför 2025.

Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat. Tittar man på föreningens likviditetsflöde har de ett positivt kassaflöde under året.

Inför 2026 hoppas föreningen kunna sälja de tre hyresrätterna som renoveras och därmed finansiera kommande takrenovering.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	114 306 000	-	2 268 000	116 574 000
Upplåtelseavgifter	11 412 865	-	362 000	11 774 865
Fond, yttre underhåll	4 428 623	-	1 653 875	6 082 498
Balanserat resultat	-12 517 284	-380 822	-1 653 875	-14 551 981
Årets resultat	-380 822	380 822	-700 073	-700 073
Eget kapital	117 249 382	0	1 929 927	119 179 309

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-14 551 981
Årets resultat	-700 073
Totalt	-15 252 054

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 788 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-72 000
Balanseras i ny räkning	-16 968 054
	-15 252 054

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	9 728 645	10 420 115
Övriga rörelseintäkter	3	38 056	239 681
Summa rörelseintäkter		9 766 700	10 659 796
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-5 566 331	-5 215 396
Övriga externa kostnader	8	-405 846	-451 401
Personalkostnader	9	-156 387	-144 746
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 869 636	-1 869 636
Summa rörelsekostnader		-7 998 200	-7 681 179
RÖRELSERESULTAT		1 768 500	2 978 617
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		81 651	67 078
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 550 224	-3 426 517
Summa finansiella poster		-2 468 573	-3 359 439
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-700 073	-380 822
ÅRETS RESULTAT		-700 073	-380 822

4

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	189 047 066	190 730 426
Maskiner och inventarier	12	2 408 142	2 594 418
Summa materiella anläggningstillgångar		191 455 208	193 324 844
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		191 455 208	193 324 844
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		200 357	132 015
Övriga fordringar	13	44 129	48 504
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	438 233	455 699
Summa kortfristiga fordringar		682 719	636 218
Kassa och bank			
Kassa och bank		11 229 211	8 739 443
Summa kassa och bank		11 229 211	8 739 443
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		11 911 930	9 375 661
SUMMA TILLGÅNGAR		203 367 138	202 700 505



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		128 348 865	125 718 865
Fond för yttre underhåll		6 082 498	4 428 623
Summa bundet eget kapital		134 431 363	130 147 488
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 551 981	-12 517 284
Årets resultat		-700 073	-380 822
Summa fritt eget kapital		-15 252 054	-12 898 106
SUMMA EGET KAPITAL		119 179 309	117 249 382
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	26 000 000	21 000 000
Summa långfristiga skulder		26 000 000	21 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	56 789 811	62 729 269
Leverantörsskulder		198 747	420 162
Skatteskulder		29 811	23 971
Övriga kortfristiga skulder		45 451	103 861
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 124 008	1 173 859
Summa kortfristiga skulder		58 187 828	64 451 123
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		203 367 138	202 700 505

4

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 768 500	2 978 617
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 869 636	1 869 636
	3 638 136	4 848 253
Erhållen ränta	81 651	67 078
Erlagd ränta	-2 550 224	-3 426 517
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 169 563	1 488 814
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-46 501	-92 037
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-323 836	84 893
Kassaflöde från den löpande verksamheten	799 226	1 481 670
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	2 630 000	1 295 000
Amortering av lån	-939 458	-929 781
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 690 542	365 219
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 489 768	1 846 889
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 739 443	6 892 554
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	11 229 211	8 739 443

44

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fjärdholmen 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag 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:

Byggnad	0,83 %
Maskiner och inventarier	10,00 %
Installationer	5,00 %

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.

M

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	6 472 970	7 063 424
Hysesintäkter, bostäder	2 446 873	2 541 988
Hysesintäkter, lokaler	42 720	41 506
Hysesintäkter, p-platser	328 999	333 415
Övriga intäkter	437 083	439 782
Summa	9 728 645	10 420 115

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturerering	-50 828	91 903
Vidarefakturerering moms	40 662	0
Öres- och kronutjämning	-2	-3
Erhållna bidrag	31 320	0
Övriga intäkter	4 000	0
Försäkringsersättning	12 903	146 981
Övriga rörelseintäkter	0	800
Summa	38 056	239 681

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	338 023	733 203
Städning	195 988	0
Besiktning och service	313 186	93 688
Trädgårdsarbete	170 712	9 465
Snöskottning	28 050	172 880
Övrigt	3 128	0
Summa	1 049 087	1 009 236

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2025	2024
Reparationer	382 181	419 978
Försäkringsskador	252 303	3 738
Planerat underhåll	72 000	134 125
Summa	706 484	557 841

14

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	322 029	310 075
Uppvärmning	1 629 985	1 628 461
Vatten	551 496	478 474
Sophämtning	188 355	151 698
Summa	2 691 865	2 568 708

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	199 414	187 033
Tomträttsavgälder	379 800	379 800
Kabel-TV	297 868	297 768
Fastighetsskatt	241 814	215 010
Summa	1 118 896	1 079 611

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Förbrukningsmaterial	17 941	14 652
Övriga förvaltningskostnader	168 092	186 930
Juridiska kostnader	24 431	9 625
Revisionsarvoden	33 750	56 250
Ekonomisk förvaltning	161 632	155 820
Konsultkostnader	0	28 125
Summa	405 846	451 401

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	119 000	116 000
Sociala avgifter	37 387	28 746
Summa	156 387	144 746

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 550 032	3 426 432
Övriga räntekostnader	192	85
Summa	2 550 224	3 426 517

u

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	202 814 200	202 814 200
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	202 814 200	202 814 200
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-12 083 774	-10 400 414
Årets avskrivning	-1 683 360	-1 683 360
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 767 134	-12 083 774
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	189 047 066	190 730 426
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	95 107 000	86 719 000
Taxeringsvärde mark	36 076 000	41 874 000
Summa	131 183 000	128 593 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 973 241	2 973 241
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 973 241	2 973 241
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-378 823	-192 547
Årets avskrivning	-186 276	-186 276
Utgående ackumulerad avskrivning	-565 099	-378 823
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 408 142	2 594 418

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	40 509	45 961
Övriga fordringar	3 560	2 543
Övriga kortfristiga fordringar	60	0
Summa	44 129	48 504

m

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	102 752	216 050
Fastighetsskötsel	40 999	0
Städning	48 804	0
Försäkringspremier	33 921	29 824
Kabel-TV	74 467	74 467
Tomträtt	94 950	94 950
Förvaltning	42 340	40 408
Summa	438 233	455 699

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2026-02-23	2,95 %	25 477 311	25 604 269
SBAB	2027-01-14	2,74 %	26 000 000	26 000 000
SBAB	2026-02-19	3,00 %	21 000 000	21 500 000
SBAB	2026-02-20	2,95 %	10 312 500	10 625 000
Summa			82 789 811	83 729 269
Varav kortfristig del			56 789 811	62 729 269

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 78 092 521 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	370	0
El	31 556	30 830
Uppvärmning	213 884	214 203
Vatten	47 395	41 212
Sophämtning	21 809	20 598
Förutbetalda avgifter/hyror	808 994	847 016
Beräknat revisionsarvode	0	20 000
Summa	1 124 008	1 173 859

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	99 125 000	99 125 000

47

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-16.

Skärholmen, 2026-03-17

Ort och datum



Mohamed Ashir
Ordförande



Bashir Khalaf
Styrelseledamot



Emina Dzambegovic
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-26



Adeco Revisorer KB
Mats Lehtipalo
Revisor