

Årsredovisning 2025

HSB Brf Fatbursbrunnen i Stockholm

702002-8192



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för HSB Brf Fatbursbrunnen i Stockholm

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
Uppllysning 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1970-11-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1973-11-22 och nuvarande stadgar registrerades 2025-07-08 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:

Fastigheterna Fatbursbrunnen 3

Fastigheterna Fatbursbrunnen 12

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1983.

Föreningen har 65 bostadsrätter om totalt 4 287 kvm och 2 lokaler om 18 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 302 kvm.

Styrelsens sammansättning

Carl Johan Gustafsson	Vice ordförande och fastighetsansvarig
Mats Janson	Ordförande
Claes Cramer	Ekonomiansvarig
Fredrik Ingemar Glimskär	Ekonomiansvarig
Lisa Simonsson Claréus	Sekreterare och informationsansvarig
Torbjörn Malm	Fastighetsansvarig

Valberedning

Carina Norrbom

Lina Westin

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

August Andersson

Revisor utsedd av HSB:s riksförbund

Kungsbronborevision AB

Gunilla Agné

Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2006-2007** ● Balkonger - Balkonger in mot gård byggdes av vissa medlemmar
- 2009** ● Rökgångar - Kontroll av fastigheternas rökgångar
- 2010** ● El - Installation av individuell mätare av el
- 2010-2011** ● Tak - Omläggning och renovering av taken ut mot gata
- 2013-2014** ● Fasad och fönster - Fasad ut mot gata renoverades och fönster målades
- 2016-2017** ● Trapphus - Trapphus och portaler renoverades
- 2017** ● Stammar - Stamspolning
- 2021** ● Låssystem - Digitalt låssystem infördes för gemensamma delar
Fönster - Fönster in mot gård renoverades
- 2022** ● Hissar - Hissarna renoverades
- 2024** ● Stammar - Relining
- 2025** ● Installation av fönsterventiler i samtliga lägenheter

Planerade underhåll

- 2026** ● Renovering av fönster utvändigt från gården samt takfönster samt avslutande OVK arbete
- 2027** ● Byte av ventiler i källare

Avtal med leverantörer

Bredband	Ownit
El	Alingsås El
Elavläsning	Infometric
Föreningens förvaltare	Nabo
Försäkring	Brandkontoret
Hemsideleverantör och e-post	One.com
Snöskottning tak	Solid
Sophämtning	Servicestyrkan
Städning trapphus mm	Städsällskapet
Trädgårdsskötsel del av året	55+
TV-utbud	Tele2
Uppvärmning	Stockholm Exergi

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2025 har föreningen hanterat totalt sett fyra vattenläckageärenden inom fastigheten. Skadorna har haft sitt ursprung i terrass- och fönsterkonstruktioner samt i samband med renoveringsarbeten. Åtgärder har vidtagits för att återställa samt begränsa omfattning av skadorna och fortsatt teknisk utredning pågår avseende vissa konstruktionslösningar. I ett av fallen är orsaken sådan att medlemmens försäkring reglerar kostnaden. I de övriga fallen är skadorna orsakade av vatten utifrån vilket inte täcks av föreningens försäkringsbolag.

Förändringar i avtal

Föreningen har tecknat nya avtal avseende elavläsning (Infometric) och snöskottning på fastigheternas tak (Solid). Föreningen hade dessutom ett tillfälligt trädgårdsskötselavtal under sommarmånaderna med 55+.

Övriga uppgifter

Stämman beslutade att dels göra förändringar i befintliga föreningsgrupper och även se över ersättningen för de olika engagemangen. Gårds- och trivselsexklusiverna avslutades och istället inrättades en föreningsgrupp. Arvodet för deltagare i nämnda grupp är 1 500 kr per person med ett budgettak för arvoden om 20 000 kr per år. Det krävs ett engagemang på 3/4 tid av året för att erhålla sitt arvode. Därtill beslutades att valberedningen, nyckelansvarig, mäklaransvarig och lokalvärd får samma ersättning som beslutades till 1 500 kr per person.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 98 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 94 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 278 309	4 343 086	3 971 518	3 945 809
Resultat efter fin. poster	-155 375	548 078	1 094 703	-365 706
Soliditet (%)	16	16	16	13
Yttre fond	4 395 427	4 041 784	4 041 784	3 654 784
Taxeringsvärde	192 456 000	194 802 000	194 309 000	194 309 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	983	998	896	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,1	98,7	92	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 639	5 742	4 865	4 934
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 619	5 758	4 865	4 911
Sparande / kvm totalyta, kr	115	264	372	-85
Elkostnad / kvm totalyta, kr	84	90	87	110
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	168	167	156	137
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	38	34	22	21
Energikostnad / kvm totalyta, kr	290	290	265	268
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,73	1,95	-	-
Räntekänslighet (%)	5,74	5,75	5,25	-

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 el (totalt 86 570 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Under år 2025 har föreningen hanterat totalt sett fyra vattenläckageärenden inom fastigheten. Skadorna har haft sitt ursprung i terrass- och fönsterkonstruktioner samt i samband med renoveringsarbeten. Åtgärder har vidtagits för att återställa samt begränsa omfattning av skadorna och fortsatt teknisk utredning pågår avseende vissa konstruktionslösningar. I ett av fallen är orsaken sådan att medlemmens försäkring reglerar kostnaden. I de övriga fallen är skadorna orsakade av vatten utifrån vilket inte täcks av föreningens försäkringsbolag vilket har haft negativ påverkan på verksamhetsårets resultat. Styrelsen anser inte att årets resultat påverkar föreningens förmåga att möta framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	827 229	-	-	827 229
Upplåtelseavgifter	3 768 871	-	-	3 768 871
Fond, yttre underhåll	4 041 784	-	353 643	4 395 427
Balkongfond	197 514	-	848	198 362
Balanserat resultat	-4 498 428	548 078	-353 643	-4 303 993
Årets resultat	548 078	-548 078	-155 375	-155 375
Eget kapital	4 885 048	0	-154 527	4 730 521

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 303 993
Årets resultat	-155 375
Totalt	-4 459 368

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	387 000
Balanseras i ny räkning	-4 846 368
	-4 459 368

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	4 278 309	4 343 086
Övriga rörelseintäkter	3	17 551	437
Summa rörelseintäkter		4 295 860	4 343 523
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 959 833	-2 434 306
Övriga externa kostnader	9	-270 162	-300 209
Personalkostnader	10	-161 769	-147 992
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-649 657	-548 409
Summa rörelsekostnader		-4 041 421	-3 430 916
RÖRELSERESULTAT		254 439	912 606
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 868	80 028
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-422 683	-444 556
Summa finansiella poster		-409 815	-364 528
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-155 375	548 078
ÅRETS RESULTAT		-155 375	548 078

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	25 598 719	26 248 376
Pågående projekt	13	529 738	0
Summa materiella anläggningstillgångar		26 128 457	26 248 376
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		26 128 957	26 248 876
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		38 364	3 859
Övriga fordringar	15	1 693 099	2 246 185
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	143 814	110 585
Summa kortfristiga fordringar		1 875 277	2 360 628
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 715 617	1 715 241
Summa kassa och bank		1 715 617	1 715 241
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 590 894	4 075 869
SUMMA TILLGÅNGAR		29 719 851	30 324 745

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 596 100	4 596 100
Balkongfond		198 362	197 514
Fond för yttre underhåll		4 395 427	4 041 784
Summa bundet eget kapital		9 189 889	8 835 398
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 303 993	-4 498 428
Årets resultat		-155 375	548 078
Summa ansamlad förlust		-4 459 368	-3 950 350
SUMMA EGET KAPITAL		4 730 521	4 885 048
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	10 000 000	10 000 000
Summa långfristiga skulder		10 000 000	10 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	14 174 150	14 667 500
Leverantörsskulder		237 673	165 029
Skatteskulder		27 957	21 859
Övriga kortfristiga skulder		0	30 681
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	549 550	554 628
Summa kortfristiga skulder		14 989 330	15 439 697
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 719 851	30 324 745

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	254 439	912 606
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	649 657	548 409
	904 096	1 461 015
Erhållen ränta	12 868	80 028
Erlagd ränta	-411 292	-419 618
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	505 673	1 121 425
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-124 006	-115 494
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	32 441	395 596
Kassaflöde från den löpande verksamheten	414 108	1 401 528
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-529 739	-5 664 281
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-529 739	-5 664 281
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	11 200
Balkongfond	0	20 997
Upptagna lån	0	3 827 500
Amortering av lån	-493 350	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-493 350	3 859 697
ÅRETS KASSAFLÖDE	-608 981	-403 056
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 843 897	4 246 953
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 234 916	3 843 897

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB Brf Fatbursbrunnen i Stockholm 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 bredband, el, fondavsättningar, 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:

Stamledningar VA	1,04 - 3,33 %
Fasader	1,73 %
Hissar	1,04 - 4,00 %
Stomme och grund	1,04 %
Yttertak	2,14 %

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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 110 252	4 109 161
Årsavgifter, lokaler	0	735
Hysesintäkter, lokaler	77 128	61 800
El	86 570	155 697
Övriga intäkter	4 359	15 693
Summa	4 278 309	4 343 086

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	1	437
Erhållna bidrag	17 550	0
Summa	17 551	437

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	82 552	77 189
Besiktning och service	32 035	90 825
Städning	92 855	88 803
Förbättringsåtgärd inför OVK	0	153 750
Trädgårdsarbete	59 705	0
Snöskottning	3 965	966
Övrigt	3 620	3 000
Summa	274 732	414 533

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	28 456	49
Bostäder	6 500	1 978
Bostäder VVS	0	15 649
Tvättstuga	20 684	18 857
Trapphus/port/entr	2 059	1 827
Källarutrymmen	1 369	0
Soprum/miljöanläggning	4 811	0
Dörrar och lås/porttele	77 809	68 892
Övriga gemensamma utrymmen	10 000	1 800
VA	48 285	26 749
Värme	21 526	4 550
El	25 030	32 388
Hissar	2 175	1 741
Tak	26 594	22 863
Gård/markytor	3 356	2 534
Vattenskada	609 502	44 653
Summa	888 156	244 530

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tak	0	10 107
Fönster	0	23 250
Summa	0	33 357

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	363 393	383 661
Uppvärmning	722 714	713 556
Vatten	162 190	145 368
Sophämtning	170 319	131 379
Summa	1 418 616	1 373 964

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	73 746	70 212
Kabel-TV	32 408	32 247
Bredband	73 044	72 540
Arvode teknisk förvaltning	79 063	74 063
Fastighetsskatt	120 068	118 860
Summa	378 329	367 922

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	17 022	17 147
Övriga förvaltningskostnader	68 678	118 718
Juridiska kostnader	68 834	54 843
Revisionsarvoden	31 750	25 125
Ekonomisk förvaltning	81 252	84 377
Konsultkostnader	2 625	0
Summa	270 162	300 209

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	116 598	107 000
Övriga arvoden	9 000	9 000
Sociala avgifter	36 171	31 992
Summa	161 769	147 992

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	422 683	444 158
Övriga räntekostnader	0	398
Summa	422 683	444 556

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	40 977 294	35 017 330
Årets inköp	1	5 959 964
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	40 977 295	40 977 294
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-14 728 918	-14 180 509
Årets avskrivning	-649 658	-548 409
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 378 576	-14 728 918
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	25 598 719	26 248 376
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 600 000</i>	<i>1 600 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	71 147 000	62 493 000
Taxeringsvärde mark	121 309 000	132 309 000
Summa	192 456 000	194 802 000

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	295 683
Årets investeringar	529 738	5 664 281
Omfört till Byggnad	0	-5 959 964
Summa pågående arbeten	529 738	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar	500	500
Summa	500	500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	81 788	80 789
Momsfordran	52 500	0
Övriga fordringar	39 512	36 740
Nabo Klientmedelskonto	851 965	1 070 214
Borgo	667 333	1 058 441
Summa	1 693 099	2 246 185

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	79 901	31 701
Fastighetsskötsel	21 453	20 638
Försäkringspremier	12 409	11 696
Kabel-TV	8 238	8 102
Bredband	0	18 135
Förvaltning	21 813	20 313
Summa	143 814	110 585

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-02-28	2,26 %	1 220 000	1 220 000
SEB	2027-06-28	0,96 %	10 000 000	10 000 000
SEB	2026-07-28	2,41 %	5 507 500	5 507 500
SEB	2026-05-28	2,32 %	3 586 650	4 000 000
SEB	2026-05-28	2,32 %	3 860 000	3 940 000
Summa			24 174 150	24 667 500
Varav kortfristig del			14 174 150	14 667 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 707 400 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 676	20 915
El	39 858	42 756
Uppvärmning	98 371	93 958
Utgiftsräntor	11 391	24 938
Vatten	27 090	23 477
Förutbetalda avgifter/hyror	349 164	348 584
Summa	549 550	554 628

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	25 532 500	25 532 500

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har under 2025 drivit ett arbete med att undersöka stöd för att bygga lägenheter på vinden i gårdshuset. Syftet har varit att inbringa pengar åt föreningen och på så sätt sänka föreningens lånegrad. Det genomfördes en extrastämma 22 januari 2026 där endast ca 1/3 av föreningens medlemmar deltog och en majoritet av de närvarande röstade mot förslaget.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-24.

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

Stockholm

Carl Johan Gustafsson
Vice ordförande och fastighetsansvarig

Claes Cramer
Ekonomiansvarig

Fredrik Ingemar Glimskär
Ekonomiansvarig

Lisa Simonsson Claréus
Sekreterare och informationsansvarig

Mats Janson
Ordförande

Torbjörn Malm
Fastighetsansvarig

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

Kungsbronborevision AB
August Andersson
Extern revisor

Gunilla Agné
Internrevisor