

Årsredovisning

för

Brf Räfsan 12

769600-1689

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Räfsan 12, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt utan begränsning i tiden.

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades 1994-03-14 och äger och förvaltar fastigheten Räfsan 12 med adress Södermannagatan 41, 116 40 Stockholm, sedan 1994-06-06.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 22 november 2023.

Föreningens fastighet

Föreningen äger tomtmark och byggnader med beteckningen Räfsan 12 i Stockholms kommun. Markareal för tomten uppgår till 1 060 kvadratmeter. Fastigheten består av två flerbostadshus med gathus i sex våningar och gårdshus i fem våningar, samt källare och underbyggd gård i delvis två plan. Fastigheten består av 34 st bostadslägenheter samt 6 st lokaler samt 9 st förråd. Den totala lägenhetsytan uppgår till 2 306 kvadratmeter och lokalytan till 720 kvadratmeter, totalt 3 026 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes 1926. Omfattande renoveringar genomfördes 1976-77. Alla föreningens 34 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Källare & vind

Det undre källarplanet byggdes om till skyddsrum av civilförsvarsmyndigheten, vilket gjorde det möjligt att inreda källarförråd som ersättning för vindsförråden då vindarna har inretts till lägenheter, vilket ökat lägenhetsytan och föreningens intäkter. Omläggning av tak utfördes år 2000 i samband med att vindarna inreddes till bostadsrätter. Under våren 2016 så åtgärdades de sista bristerna från brandsyn genomgången. Bland annat så färdigställdes montering av hänvisningsarmatur i källarplanen.

Fasader och fönster

Under 2011 renoverades alla fönster samt fasaderna (utom gatufasaden) i fastigheten. För att förbättra fastighetens energiprestanda sattes energiglas in i de gamla fönstren samt vissa av fasaderna tilläggs-isolerades.

Gården och gemensamma utrymmen

Ombyggnad av gård med nytt tätskikt, beläggning och uteplatser utfördes under 2002-2003. Tätskiktet reparerades under sommaren 2007. I samband med detta byggdes även ny pergola, en boulebana och planteringarna fick ett nytt och bättre utseende. Under 2009 togs avgiften vid användandet av föreningens grill bort.

Föreningslokalen är i bruk för en rad ändamål, både i föreningens regi och för enskilda medlemmar.

Andra gemensamma utrymmen utgörs av tvättstuga, barnvagnsrummet, ”snickerboa”, liten bastu och cykelförrådet.

Balkonger

Under 2001-2002 har totalt 20 balkonger byggts mot gården. Under 2008 byggdes ytterligare 7 balkonger.

Värmecentral

Under 2008 bytte föreningen värmecentral. Den nya värmecentralen levererades av NordIQ. Syftet med investeringen var i första hand att öka driftsäkerheten och i andra hand att, efter genomförd injustering, uppnå energi (kostnads) besparingar. Om en ökad effektivitet uppnås, medför detta väsentliga effekter på föreningens ekonomi då fjärrvärmekostnaderna utgör en av föreningens större kostnader. Fortfarande återstår injusteringsåtgärder då det ännu inte lyckats att fördela värmen korrekt inom husen. Detta har främst drabbat lägenheterna i flyglarna, där en större del av väggytan är yttervägg. Till del har detta åtgärdats genom att vi tilläggsisolerat de gavlar som vetter mot grannfastigheterna i samband med fasadrenoveringen under våren 2011. För att ha bra kontroll på värmesystemet och värmen i lägenheterna så har under vintern 2014-15 alla lägenheter fått trådlösa temperaturgivare monterade så att styrelsen och föreningens supportfirma NordIQ får löpande information. Med hjälp av dessa temperaturgivare har föreningen nu även möjlighet att utföra en ny injustering av värmesystemet i fastigheten. Under 2015 utfördes en rengöring av varmvattenfiltret i värmecentralen vilket medfört bättre flöde av vatten till samtliga tappställen. För att möjliggöra en injustering av värme flödet så har under 2016 samtliga ventiler till värmestammarna ersatts med nya. Under 2016 så har föreningen gjort en injustering av flödet i föreningens värmestammar, arbetet skedde i etapper och slutfördes under 2017.

Energideklaration

Senast den 31 december 2008 skulle alla flerbostadshus, enligt den lag som trädde i kraft den 1 oktober 2006 (Lagen om energideklaration för byggnader), vara energideklarerade. Syftet med reglerna var att främja en effektiv energianvändning och god inomhusmiljö i byggnader. Deklarationen skulle vara utförd av en ackrediterad verksamhet enligt ISO 17020:2005 och av SWEDAC certifierade energiexperter. Nuvarande energideklaration utfördes 2019-03-07 av en certifierad energiexpert vid Acc Byggkonsult AB och är giltig till 2029-03-07. Föreningens fastighet erhöles energiklass F baserad på energianvändning som bedömdes till 152 kWh/m² och år.

Obligatorisk Ventilationskontroll – OVK

Genom att ventilationens tilluft kunnat ordnas genom montering av ventiler i samband med renoveringen av fönster år 2011 i samtliga lägenheter blev det möjligt att genomföra den Obligatoriska Ventilationskontrollen i slutet av 2012. Ventilationskontrollen gav underkänt på ett antal punkter varför styrelsen påbörjade arbetet med en åtgärdsplan. Som en del av detta arbete beställdes en kartering av samtliga ventilationskanaler att utföras i februari 2014.

I samband med stambytet under åren 2022-2023 åtgärdades även ventilationen i samtliga lägenheter. Efter genomförda åtgärder har föreningen en godkänd Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) för samtliga bostadsytor samt lokaler i källarplan.

Stambyte

Under perioden 2022-2023 genomfördes ett omfattande stambyte i både gatuhuset och gårdshuset. I samband med stambytet utfördes en totalrenovering av samtliga badrum i föreningens lägenheter. Arbetet utfördes av Jörgensens Rör AB.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsskatt utgår för 2024 med 1 724 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet 2025 är 108 348 000 kr, varav byggnadsvärdet är 40 575 000 kr och markvärde 67 773 000 kr.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Fastum AB. Den tekniska förvaltningen sköts i första hand av styrelsen samt vissa andra medlemmar i föreningen. Styrelsen har anlitat utomstående (hantverkare o.d.) för att hantera olika frågor. Städning utförs av städfirman Clean Day.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerades av Bolagsverket den 15 juli 1994.

Underhållsplan

Underhållsplan utfärdad av Kreativ Byggkonsult 2023.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre underhållsfond görs enligt framtagna underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 8.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 7 maj 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Jonas Huldt Lundqvist Christian Lindström Giulia Mariani Ingbritt Roche
Suppleant	Mårten Dahlin Marie Kristensen Johan Falk
Valberedning	Lis Charlotte Palmelius Christoph Hedtrich

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Revisorer

Ole Deurell	Josef Bergerheim
Parameter Revision AB	Parameter Revision AB
Auktoriserad revisor	Auktoriserad revisor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

År 2025 präglades av ett arbete med att stabilisera och stärka föreningens ekonomi, som under föregående år varit ansträngd till följd av det ökande ränteläget samt de nya lån som upptogs i samband med stambyte och ventilationsarbeten.

Föreningens ekonomi stärktes genom en avgiftshöjning om 10 procent från och med den 1 februari 2025. Därutöver har ekonomin förbättrats genom att föreningen under året övergått till redovisning enligt omsättningsmoms, vilket medfört ökade återbetalningar av moms.

Den förbättrade ekonomiska situationen möjliggjorde i december 2025 en extra amortering om 100 000 kronor på ett av föreningens lån. Vidare har föreningen, till följd av den stärkta ekonomin, påbörjat amorteringar om 50 000 kronor per kvartal under 2026.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början 47.

Antal nya medlemmar 5.

Antal utträdde medlemmar 4.

Antal medlemmar vid årets slut 48.

Föreningen har under året haft en andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 841	2 592	2 249	2 094
Resultat efter finansiella poster	-399	-767	-608	-269
Soliditet (%)	72,84	72,98	74,09	82,26
Balansomslutning	88 096	88 444	88 150	80 211
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	907	833	691	616
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 667	7 700	7 303	4 627
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 061	10 104	9 584	6 071
Sparande per kvm (kr/kvm)	222	70	-33	173
Räntekänslighet (%)	11,10	12,14	13,88	9,86
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	283	271	245	222
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	72,50	68,74	69,32	67,38

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt. I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- kapital *	Uppskrivning Mark	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	18 239 972	51 441 000	831 659	-5 241 307	-766 676	64 504 648
Disposition av föregående års resultat:			300 000	-1 066 676	766 676	0
Årets resultat					-399 133	-399 133
Belopp vid årets utgång	18 239 972	51 441 000	1 131 659	-6 307 983	-399 133	64 105 515

* Medlemskapital = Inbetalda insatser 8 607 069 och upplåtelseavgifter 9 632 903

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 307 983
årets förlust	-399 133
	-6 707 116
behandlas så att	
Årets avsättning yttre underhållsfond	300 000
ur yttre fonden ianspråk tas	-166 993
i ny räkning överföres	-6 840 123
	-6 707 116

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på avskrivningskostnader för byggnaderna. Avskrivningskostnader behöver inte täckas av årsavgifterna. Föreningen har ett positivt kassaflöde d v s de löpande inbetalningarna har täckt de löpande utgifterna. Styrelsens bedömning är att föreningen tar in tillräckliga medel för att täcka löpande kostnader och att avsättningen till underhållsfond är tillräcklig. Framgent kan styrelsen behöva höja avgifterna eller ta lån vid behov

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 841 039	2 592 112
Övriga rörelseintäkter	3	320 811	110 123
Summa rörelseintäkter		3 161 850	2 702 235
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-1 856 184	-1 731 969
Övriga externa kostnader		0	-3 529
Personalkostnader	5	-59 822	-72 226
Avskrivningar		-903 093	-880 463
Summa rörelsekostnader		-2 819 099	-2 688 187
Rörelseresultat		342 751	14 048
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 635	7 547
Räntekostnader och liknande resultatposter		-758 519	-788 271
Summa finansiella poster		-741 884	-780 724
Resultat efter finansiella poster		-399 133	-766 676
Årets resultat		-399 133	-766 676

Balansräkning	Not 1	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	86 645 064	87 548 157
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		86 645 064	87 548 157
Summa anläggningstillgångar		86 645 064	87 548 157
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 704	8 113
Övriga fordringar		639 428	537 261
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	77 294	65 515
Summa kortfristiga fordringar		721 426	610 889
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		200 442	0
Summa kortfristiga placeringar		200 442	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		528 763	284 781
Summa kassa och bank		528 763	284 781
Summa omsättningstillgångar		1 450 631	895 670
SUMMA TILLGÅNGAR		88 095 695	88 443 827

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 607 069	8 607 069
Upplåtelseavgifter		9 632 903	9 632 903
Uppskrivningsfond		51 441 000	51 441 000
Yttre reparationsfond		1 131 659	831 659
Summa bundet eget kapital		70 812 631	70 512 631
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 307 983	-5 241 307
Årets resultat		-399 133	-766 676
Summa fritt eget kapital		-6 707 116	-6 007 983
Summa eget kapital		64 105 515	64 504 648
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	11 300 000	10 600 000
Summa långfristiga skulder		11 300 000	10 600 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	11 900 000	12 700 000
Leverantörsskulder		131 330	82 578
Övriga skulder		119 379	90 409
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	539 471	466 192
Summa kortfristiga skulder		12 690 180	13 339 179
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 095 695	88 443 827

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1	-2025-12-31	-2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-399 133	-766 676
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		903 093	880 463
Förändring skatteskuld/fordran		1 996	1 394
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		505 956	115 181
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-195 285	214 750
Förändring av kortfristiga skulder		117 482	-139 689
Kassaflöde från den löpande verksamheten		428 153	190 242
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-1 131 502
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-1 131 502
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-100 000	1 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-100 000	1 200 000
Årets kassaflöde		328 153	258 740
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		651 063	392 323
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		979 216	651 063

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Byggnaden har för detta räkenskapsår delats in i komponenter enligt bestämmelserna i K3. Detta har påverkat avskrivningstakten av föreningens byggnad.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Under 2021 gjordes en uppskrivning av mark till taxeringsvärdet.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad och mark	25-100 år
Markanläggning	50 år
Installationer	10 år
Inventarier	5 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	2 035 014	1 864 135
Hysesintäkter, lokaler moms	635 165	554 740
Hysesintäkter, lokaler ej moms	23 409	22 950
Hysesintäkt, Kabel-TV och bredband	59 124	59 124
Debiterad fastighetsskatt	59 627	60 562
Hysesintäkt, övrigt	28 700	30 600
Öresavrundning	0	1
	2 841 039	2 592 112

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Pant och överlåtelseavgift	11 466	7 737
Avgift andrahandsupplåtelse	7 350	478
Uppvärmning	11 780	12 330
Återbetalning moms	264 700	0
Övrig intäkt	12 195	89 578
Erhållna statliga bidrag	13 320	0
	320 811	110 123

Not 4 Driftkostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel och drift		
Städkostnader	72 579	112 034
Snöröjning/sandning	13 936	25 172
Serviceavtal	15 922	13 664
Hisservice / besiktning	26 083	24 589

Fastighetsel	92 149	83 793
Uppvärmning	640 323	614 926
Vatten och avlopp	123 578	121 008
Avfallshantering	113 329	84 997
Fastighetsförsäkring	39 512	37 415
Kabel-tv	22 584	22 232
Bredband	58 320	58 320
Konsultarvoden	0	5 366
Ekonomisk förvaltning	90 125	68 914
Bankkostnader	3 911	31 156
Revisionsarvode	38 186	41 886
Förbrukningsinventarier	1 199	3 432
Förbrukningsmaterial	1 115	504
Kontorsmaterial	0	114
Föreningsgemensamma kostnader	0	11 993
Övriga driftkostnader	2 458	4 945
Övriga förvaltningskostnader	6 900	7 139
Fastighetsskatt	53 480	54 680
Kommunal fastighetsavgift	58 616	55 420
Besiktningkostnader	22 359	0
Öresavrundning	1	0
	1 496 665	1 483 699

Reparationer

Reparationer	73 121	5 375
Reparation tvättstuga	4 288	1 530
Reparation brandskydd	0	1 324
Nycklar o lås	2 430	365
Reparation värme	28 717	0
Reparation hissar	9 177	7 057
Reparation ventilation	38 655	95 317
Reparation el	21 658	0
Klottersanering	14 480	0
Reparation bostad	0	16 459
Reparation vattenskada	0	3 154
Reparation dörrar	0	19 080
	192 526	149 661

Underhåll

Underhåll	129 493	33 438
Underhåll tak	37 500	0
Underhåll värme	0	14 191
OVK besiktning	0	50 980
	166 993	98 609
	1 856 184	1 731 969

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	48 108	57 800
Sociala avgifter	11 714	14 426
	59 822	72 226

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 759 221	42 627 719
Inköp - stammar- ventiation	0	1 131 502
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 759 221	43 759 221
Ingående avskrivningar	-7 652 064	-6 771 601
Årets avskrivningar	-903 093	-880 463
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 555 157	-7 652 064
Ingående uppskrivningar	51 441 000	51 441 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	51 441 000	51 441 000
Utgående redovisat värde	86 645 064	87 548 157
Taxeringsvärden byggnader	40 575 000	35 695 000
Taxeringsvärden mark	67 773 000	73 773 000
	108 348 000	109 468 000
Bokfört värde byggnader	29 206 238	30 109 331
Bokfört värde mark	55 400 000	55 400 000
	84 606 238	85 509 331

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	152 481	152 481
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	152 481	152 481
Ingående avskrivningar	-152 481	-152 481
Utgående ackumulerade avskrivningar	-152 481	-152 481
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring	30 629	29 302
Bredband	14 580	14 580
Kabel-tv	5 696	5 646
Ekonomisk förvaltning	4 838	4 775
Nordiq Energy	11 671	11 212
Karlaplans Plåtslageri	9 880	0
	77 294	65 515

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea	2,63	2026-04-16	2 500 000	2 500 000
Handelsbanken 699923	0,90	2026-06-01	2 500 000	2 500 000
Handelsbanken 915137	2,75	2026-09-30	3 000 000	3 000 000
Handelsbanken 784243	4,05	2027-09-30	3 000 000	3 000 000
Handelsbanken 792151	2,60	2026-06-02	2 900 000	3 000 000
Handelsbanken 811856	3,87	2026-03-30	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken 811857	3,89	2027-03-30	1 100 000	1 100 000
Handelsbanken 820051	3,75	2025-02-13	0	3 500 000
Handelsbanken 832988	3,99	2025-02-07	0	2 500 000
Handelsbanken 885236	4,0	2025-02-26	0	1 200 000
Handelsbanken 4093	2,95	2028-10-30	7 200 000	0
			23 200 000	23 300 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld: 11 900 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 11 900 000 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	53 282	53 623
Styrelsearvoden	58 000	58 000
Sociala avgifter	17 980	17 980
Fastighetsel	8 310	8 448
Fjärrvärme	86 344	85 879
Avfallskostnader	23 987	18 399
Vatten- och avlopp	20 501	18 192
Städning	6 013	6 013
Reparation tvättstuga	0	1 530
Besiktningsskostnader	4 156	0
Förutb hyror/avg, ej reskontra	60	60
Förutbetalda avgifter och hyror	260 837	198 068
	539 470	466 192

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	23 935 000	23 935 000
	23 935 000	23 935 000

Årsredovisningen har beslutats 22 april 2026.

Stockholm

Jonas Huldt Lundqvist
Ordförande

Christian Lindström

Giulia Mariani

Ingbritt Roche

Vår revisionsberättelse har lämnats

Parameter Revision AB

Ole Deurell
Auktoriserad revisor

Josef Bergerheim
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

GIULIA MARIANI

Styrelseledamot

Serienummer: 737ed03c906200[...]1966e5c67b2dd

IP: 84.217.xxx.xxx

2026-04-27 11:14:59 UTC



Carl Jonas Henrik Hultdt Lundqvist

Styrelseordförande

Serienummer: a1bdc7042f1cd9[...]c36fd03c2d0fd

IP: 178.78.xxx.xxx

2026-04-27 12:05:18 UTC



ING-BRITT VIOLA ROCHE

Styrelseledamot

Serienummer: a2a93075573fce[...]d82d689d155cf

IP: 212.107.xxx.xxx

2026-04-27 12:19:04 UTC



CHRISTIAN LINDSTRÖM

Styrelseledamot

Serienummer: aaacd65b4819b7[...]a42cd9c57886b

IP: 37.247.xxx.xxx

2026-04-27 13:46:16 UTC



Ole Deurell

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Parameter Revision AB

Serienummer: 91587767997610[...]0296f513639b0

IP: 20.91.xxx.xxx

2026-04-27 14:09:17 UTC



JOSEF LASSE BERGERHEIM

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Parameter Revision AB

Serienummer: 734353cdd5416d[...]80c1f5df8c076

IP: 20.91.xxx.xxx

2026-04-27 14:37:00 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.