

ÅRSREDOVISNING RÄKENSKAPSÅR 2025



Innehåll

Verksamheten.....	4
Allmänt om verksamheten.....	4
Föreningen äger och förvaltar fastigheten Spenaten 1	4
Fastigheten och fördelning	4
Överlåtelser och upplåtelser	4
Medlemmar.....	4
Styrelsen och föreningsstämma	5
Sammansättning	5
Revisorer.....	5
Valberedningen	5
Möten	5
Föreningsstämma.....	5
Händelser under året.....	6
Uppdatering av underhållsplan	6
Lokaler, hyres och bostadsrätter.....	6
Förvaltning och drift	6
Internet	6
Kamerabevakning	6
Årsavgifter	6
Miljöhus och sophantering	6
El	7
Hissar	7
Gårdar	7
Renhållning av fastigheterna.....	7
Parkering.....	7
Brandsäkerhet	7
Trapphus, portar och passersystem	7
Stam- och värmebyte	7
Skyddsrum	7
Ändrade stadgar	7

Flerårsöversikt/nyckeltal	8
Flerårsöversikt (Tkr)	8
Upplysning vid förlust.....	8
Förändringar i eget kapital	9
Förslag till behandling av redovisat resultat	9
TILLGÅNGAR.....	11
EGET KAPITAL OCH SKULDER	12
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper.....	14
Allmänna upplysningar	14
Intäktsredovisning.....	14
Fond för yttre underhåll.....	14
Anläggningstillgångar.....	14
Skatter.....	14
Nyckeltalsdefinitioner.....	14
Not 2 Nettoomsättning	15
Not 3 Övriga rörelseintäkter	15
Not 4 Driftkostnader	16
Not 5 Övriga externa kostnader	16
Not 6 Personalkostnader	16
Not 7 Byggnader och mark	17
Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar	17
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar.....	17
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18
Not 11 Skulder till kreditinstitut	18
Not 12 Ställda säkerheter.....	18
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter.....	19
Not 14 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen.....	19

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bygatan i Solna, med organisationsnummer 716419-5328, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privat bostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ska främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastigheter upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

- 1968 Fastigheten heter Spenaten 1 och byggnaderna färdigställdes.
- 1986 registrerades föreningen.
- 1999-01-01 förvärvades fastigheten.
- 2025-09-25 fastställdes senaste stadgarna

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Spenaten 1

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna och marken inom området Spenaten 1 i Solna kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår även en ansvarsförsäkring för styrelsen upp till två miljoner kronor.

Hemförsäkring med BRF tillägg, alternativt hemförsäkring och separat BRF Försäkring, ska tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavare då kollektivt bostadsrättstillägg ej ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Fastigheten och fördelning

Antal	Beskrivning	Total yta kvm
359	Lägenheter - upplåtna med bostadsrätt	30 237
16	Lägenheter – hyresrätter	1577
4	Lokaler – 3 hyresrätter, 1 Styrelselokal	260
Totalt	378 objekt	32 074

Föreningens lägenheter fördelas enligt följande

Rok	1 rok	1,5 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
Antal	49	1	88	149	40	12	30

Överlåtelse och upplåtelse

- 1 hyreslägenhet har upplåtits till bostadsrätt
- 17 överlåtelse har skett

Medlemmar

- Ingående antal medlemmar 2025-01-01 var 528 varav 357 röstberättigade
- Utgående antal medlemmar 2025-12-31 var 525 varav 359 röstberättigade

Styrelsen och föreningsstämma

Sammansättning

På årsmötet valdes följande personer att bli ledamöter respektive suppleanter. Efter konstituerande mötet fördelades rollerna enligt följande:

Namn	Antal år	Roll	Valda fr.o.m	T.o.m.
Matts Birkestad	Ett (1)	Ordförande	2025-04-29	*
Lisa Blomkvist	Ett (1)	Ledamot	2025-04-29	*
Stefan Marcopoulos	Ett (1)	Ledamot (ekonomi)	2025-04-29	*
Amanda Zanutel	Två (2)	Ledamot	2025-04-29	*
Dragan Mitrovic	Två (2)	Ledamot	2025-04-29	*
Said Karimsadeh	Två (2)	Ledamot	2025-04-29	*
Stefan Korsbacken	Två (2)	Vice ordförande	2025-04-29	*
Niklas Fayez	Ett (1)	Suppleant	2025-04-29	*
Pavel Tanasienko Musamba	Ett (1)	Suppleant	2025-04-29	*

*står det inget datum har vederbörande suttit fram tills denna redovisning

Revisorer

- Joshua Entrop har varit internrevisor och suppelant har varit Andreas Drufva.
- Extern revisor har varit BoRevision, Joakim Häll.

Valberedningen

- Ulf Petersson
- David von Martens
- Michael Abarca Fryland
- Amelie Furborg (sammankallande)
- Anders Åkesson

Möten

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda möten, inklusive ett konstituerande. Styrelsen har deltagit vid byggmöten vid 20-talet möten under året.

Föreningsstämma

Under året hölls det tre föreningsstämmor, en ordinarie och två extrastämmor.

- 2025-04-29 genomfördes ordinarie föreningsstämma. 67 röstberättigade medlemmar deltog, varav sex genom fullmakt. På stämman togs det första av två beslut för att ändra i stadgarna.
- 2025-06-12 genomförde extra föreningsstämma. 33 röstberättigade medlemmar deltog, varav fem genom fullmakt. Vid extra föreningsstämma togs det andra beslutet att ändra i stadgarna.
- 2025-09-25 genomfördes ytterligare en extra föreningsstämma. 114 röstberättigade deltog, varav 35 genom fullmakt. På stämman togs det upp en proposition om förändring av vissa lägenheter. Extra stämman godkände propositionen.

Händelser under året

Uppdatering av underhållsplan

Föreningen har under året uppdaterat den så att den fortsätter sträcka sig 50 år framåt. Planen används för den tekniska och ekonomiska planeringen.

Lokaler, hyres och bostadsrätter

En hyresrätt har upplåtits som bostadsrätt och det inbringade tre miljoner till föreningen. Eftersom hyresrätten blev en bostadsrätt har även andelstalen räknats om under året.

Under stambytet har entreprenören Metrolit disponerat en av lokalerna. En annan av lokalerna har använts som visningsrum för standardsortiment som tillval i stambytet. En lokal har hyrts ut och en lokal används som förenings- och styrelselokal.

Förvaltning och drift

Storholmen Förvaltning har skött förvaltningen avseende ekonomisk-, teknisk och fastighetsförvaltning. Föreningen har haft jour- och störningsavtal med MH Drift samt även avtal för bland annat el-arbeten. Föreningen har också haft avtal för skötsel av marken med Grön Stad. Under året har Stockholms Hiss & Elteknik har vi haft avtal med gällande hissar. Pre Zero och Remondis har under året skött hämtning och hantering av avfall i våra miljöhus (sophantering).

Internet

Föreningen har upphandlat en ny leverantör för internet. Styrelsen förhandlade fram ett förmånligt avtal på 10 år där föreningen sparar ca 100 000 per år gentemot tidigare avtal. Avtalet innebär uppgradering av hastighet och ny accessrouter, som tillhör lägenheten.

Kamerabevakning

Under 2025 påbörjades installation av bevakningskameror i anslutning till samtliga portar. Inkopplingen har följt stambytet för att så få ingrepp som möjligt ska ske på fastigheterna.

Årsavgifter

Årsavgifterna för bostadsrätterna höjdes med 4% procent från och med den första januari 2025. Under året beslutade styrelsen även att höja årsavgifterna för bostadsrätterna den första januari 2026 med två procent för att täcka ökade driftskostnader.

För 2025 höjdes hyran för hyresgäster med 4,69 %

Miljöhus och sophantering

Återvinning och sophantering hanterades av Pre Zero och Remondis. Pre Zero tog hand om hushållssopor, förpackningar, kasserade lampor och batterier. Övrigt avfall hanterades av Remondis. Grovsoprummet har varit stängt under 2025 och har använts till stam- och värmebytet.

Misskötsel i miljöhus gav onödiga extra kostnader på 125 000 kr

De helt onödiga kostnaderna på 125 000 kr har uppstått på grund av att det slängts/ställts saker som den boende själv ska slänga på återvinningscentraler, eller att boende inte vikt kartonger så att extra hämtning behövde göras. Det har förekommit färgburkar, kemikalier, större metallföremål m.m.

El

Avläsning av elförbrukning har gjorts av Infometric. Kostnaden per hushåll har aviserats månadsvis via avgifts- och hyresavierna.

Föreningen har under 2025 fortsatt ha fast pris om 1,81kr inklusive moms med ett Grönt Val-avtal.

Hissar

Stockholms Hiss och Elteknik har skött underhåll och service av våra hissar. Hissarna har varit hårt belastade, så det är oundvikligt att de ibland stannar/går sönder. Föreningen genomför därför de åtgärder som krävs för optimal funktionalitet, samt är i kontinuerlig dialog med Stockholms Hiss och Elteknik.

Gårdar

Våra gårdar har skötts av Grön Stad. Styrelsen har haft fortlöpande dialog med Grön Stad om olika punktinsatser för att hålla gårdarna så fina det bara går. Under året har stam- och värmebytet slitit hår på gårdarna och återställning av de har inte påbörjats under 2025.

Renhållning av fastigheterna

Belfor Städ AB har städlat våra fastigheter. Under stambytet har det tyvärr blivit extra stökigt och rörigt.

Parkering

Parkeringsövervakning gjordes av Parkman. De har sett till att överträdelser av parkeringsbestämmelserna inte gjorts så att våra vägar är fria för räddningstjänst, polis, ambulans och entreprenörer.

Brandsäkerhet

Brandsäkerheten i våra fastigheter har kontrollerats av företaget Brandsäkra. De har genomfört fortlöpande besiktningar av brandsäkerheten enligt avtal med föreningen.

Trapphus, portar och passersystem

Trapphusen och portarna samt passersystemen har fungerat bra, dock har det på vissa ställen uppstått problem. Styrelsen har en nära kontakt med leverantören och under har ett serviceavtal som gör att vi får ännu bättre service och att fel snabbare blir åtgärdat.

Stam- och värmebyte

Under året har värmeledningssystemet bytts ut enligt tidigare framtagna plan. Åtgärder för att injustera värmen har genomförts under året. Styrelsen har under året deltagit i ca 20 byggmöten.

Skyddsrum

Föreningens skyddsrum har fortsatt använts som förråd. Styrelsen under året fortsatt med inventeringen av samtliga förråd, vilket inkluderar alla förråd, även de som inte finns i skyddsrummen

Ändrade stadgar

Under 2025 hölls två extrastämmor i syfte att bland annat ändra stadgarna. Syftet med ändring av stadgar var att på ett korrekt sätt ta hänsyn till bostadsrättslagen, annan relevant lagstiftning och praxis från domstolar. Stämmorna godkände de nya stadgarna och de började gälla från och med 2025-06-12.

Flerårsöversikt/nyckeltal

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	27 308	25 741	24 482	24 186	20 867
Resultat efter finansiella poster	-3 461	-2 494	-4 719	-9 861	-2 309
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	825	780	692	597	580
Skuldsättning totalyta (kr/kvm)	6 895	4 550	4 042	4 231	4 396
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 254	4 788	4 300	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	173	220	135	200	154
Räntekänslighet (%)	8,8	6,1	6,0	8,0	8,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	221	215	213	124	132
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91,0	87,0	78,0	0,0	0,0
Totala intäkter, (kr/kvm)	851	844	831	721	618
Soliditet (%)	63	72	75	74	74

Ytuppgifter: Bostadsrätter 30 237 kvm, Hyresrätter 1 577 kvm och lokalyta 260 kvm.

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året, vilket huvudsakligen beror på de planmässiga avskrivningarna som belastar resultatet. Dessa avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad och påverkar inte föreningens likviditet.

Om avskrivningarna exkluderas visar föreningen ett positivt resultat, vilket indikerar att de löpande intäkterna täcker de faktiska driftkostnaderna. Föreningens ekonomi bedöms därför vara stabil, och förlusten bör inte tolkas som ett tecken på ekonomiska problem.

Föreningen har ett pågående värme- och stambyte som beräknas fortgå under 2026. Föreningen räknar med att ta in ytterligare belåning för att finansiera kvarstående investeringar. Framtida avgiftsuttag kommer att påverkas av föreningens belåningsgrad och rådande räntevillkor.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	208 519 003	233 916 511	20 390 917	-54 905 535	-2 494 383	405 426 513
Ökning av insatskapital	606 726	2 393 274				3 000 000
Avsättning till yttre UH- fond			4 561 000	-4 561 000		0
lanspråktagande			-893 741	893 741		0
Disposition av föregående års resultat:				-2 494 383	2 494 383	0
Årets resultat					-3 461 148	-3 461 148
Belopp vid årets utgång	209 125 729	236 309 785	24 058 176	-61 067 177	-3 461 148	404 965 365

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att den redovisade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-61 067 177
årets förlust	-3 461 148
	-64 528 325

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond	2 200 000
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-308 394
i ny räkning överföres	-66 419 931
	-64 528 325

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	27 307 821	25 741 395
Övriga intäkter	3	12 514	1 336 205
		27 320 335	27 077 600
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-15 046 511	-16 103 825
Övriga kostnader	5	-1 065 480	-871 651
Personalkostnader	6	-388 060	-478 589
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-8 700 552	-8 666 698
Summa rörelsekostnader		-25 200 603	-26 120 763
Rörelseresultat		2 119 732	956 837
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		597 735	695 455
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 178 615	-4 146 675
Summa finansiella poster		-5 580 880	-3 451 220
Resultat efter finansiella poster		-3 461 148	-2 494 383
Resultat före skatt		-3 461 148	-2 494 383
Årets resultat		-3 461 148	-2 494 383

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	509 752 702	516 896 526
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	81 671	96 749
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	85 710 568	20 018 963
		595 544 941	537 012 238
Summa anläggningstillgångar		595 544 941	537 012 238
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		45 913	27 534
Avgifts- och hyresfordringar		5 700	0
Övriga fordringar		12 710	1 451
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	488 706	265 502
		553 029	294 487
<i>Kassa och bank</i>		43 619 997	21 910 375
Summa omsättningstillgångar		44 173 026	22 204 862
SUMMA TILLGÅNGAR		639 717 967	559 217 100

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		445 435 514	442 435 514
Fond för yttre underhåll		24 058 176	20 390 917
		469 493 690	462 826 431
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-61 067 177	-54 905 535
Årets resultat		-3 461 148	-2 494 383
		-64 528 325	-57 399 918
Summa eget kapital		404 965 365	405 426 513
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	123 000 000	76 675 000
Summa långfristiga skulder		123 000 000	76 675 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	96 350 000	68 075 000
Leverantörsskulder		10 331 276	3 901 649
Aktuella skatteskulder		1 330 590	1 274 185
Övriga skulder		162 906	75 083
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	3 577 830	3 789 670
Summa kortfristiga skulder		111 752 602	77 115 587
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		639 717 967	559 217 100

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

14

Rörelseresultat

2 119 733

956 836

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

8 700 552

8 666 698

Erhållen ränta

597 735

695 455

Erlagd ränta

-6 000 621

-3 930 953

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

5 417 399

6 388 036

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-24 079

-1 678

Förändring av kortfristiga fordringar

-235 883

544 998

Förändring av leverantörsskulder

6 429 627

1 967 112

Förändring av kortfristiga skulder

629 394

-608 618

Kassaflöde från den löpande verksamheten

12 216 458

8 289 850

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-67 233 255

-19 127 160

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-67 233 255

-19 127 160

Finansieringsverksamheten

Amortering/ Upptagande av nytt lån (justering av lån)

73 725 000

15 125 000

Ökning/minskning av medlemsinsatser

3 000 000

4 480 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

76 725 000

19 605 000

Årets kassaflöde

21 708 203

8 767 690

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

21 911 795

13 144 105

Likvida medel vid årets slut

43 619 998

21 911 795

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkt 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.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning totalyta (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	23 538 929	22 583 674
Hyror bostäder	1 967 254	1 874 724
Hyror lokaler	312 216	313 629
Hyror förbrukningsbaserad	1 395 684	1 054 246
Kabel TV	14 000	14 600
Avgift/hyres bortfall	-183 540	-203 001
Övriga primära intäkter	263 278	103 522
	27 307 821	25 741 394

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, abonnemang för tv, bredband. (För vägledning - Se punkt 14 Noter i BFNAR 2023:1)

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Försäkringsersättningar	9 637	1 011 565
Övriga sekundära intäkter	2 877	324 640
	12 514	1 336 205

Not 4 Driftkostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	1 529 737	1 806 478
Snö och halk-bekämpning	80 778	189 728
Reparationer	1 176 798	1 916 222
Planerat underhåll	308 394	643 741
Försäkringsskador	361 388	420 178
Fastighetsel	2 934 202	2 959 994
Uppvärmning	3 074 774	3 134 418
Vatten	1 012 511	746 896
Sophämtning/ Avfallshantering	950 385	887 416
Fastighetsförsäkring	428 158	553 563
Kabel-TV och bredband	480 874	550 356
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	685 810	644 780
Förvaltningskostnader	1 495 049	1 406 173
Serviceavtal	260 123	124 403
Övriga driftkostnader	267 531	119 480
	15 046 512	16 103 826

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förbrukningsinventarier och varuinköp	5 606	63 567
Administrationskostnader	831 287	596 751
Revisionskostnader	49 488	10 500
Konsultkostnader	5 481	4 959
Medlemsavgifter	10 313	24 320
Föreningsverksamhet	118 507	28 174
Övriga förvaltningskostnader	44 798	143 379
	1 065 480	871 650

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Revisionsarvode	17 640	17 550
Styrelsearvode	360 300	358 500
Sociala avgifter	106 605	102 539
Upplupet arvode*	-96 485	0
	388 060	478 589

*Under räkenskapsåret har föreningen justerat tidigare upplupet arvode, justeringen har påverkat resultatet positivt.

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	559 251 192	559 251 192
Ingående anskaffningsvärde mark	34 038 850	34 038 850
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	17 031 965	17 031 965
Årets investeringar	187 500	0
Omklassificeringar	1 354 150	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	611 863 657	610 322 007
Ingående avskrivningar	-93 425 481	-84 773 861
Årets avskrivningar	-8 685 474	-8 651 620
Utgående ackumulerade avskrivningar	-102 110 955	-93 425 481
Utgående redovisat värde	509 752 702	516 896 526
Taxeringsvärden byggnader	472 933 000	652 293 000
Taxeringsvärden mark	286 998 000	350 060 000
	759 931 000	1 002 353 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	181 026	181 026
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	181 026	181 026
Ingående avskrivningar	-84 277	-69 199
Årets avskrivningar	-15 078	-15 078
Utgående ackumulerade avskrivningar	-99 355	-84 277
Utgående redovisat värde	81 671	96 749

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 018 963	890 382
Inköp	67 045 755	19 128 581
Omklassificeringar	-1 354 150	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 710 568	20 018 963
Utgående redovisat värde	85 710 568	20 018 963

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	488 706	265 502
	488 706	265 502

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,49	2026-12-01	19 000 000	19 500 000
Swedbank	3,96	2026-11-25	14 125 000	14 125 000
Swedbank	2,286	2026-02-28	14 250 000	14 750 000
SBAB	3,67	2026-11-12	9 350 000	9 550 000
Stadshypotek AB	3,30	2027-01-30	17 500 000	17 500 000
Stadshypotek AB			0	5 750 000
Stadshypotek AB			0	5 500 000
Stadshypotek AB	3,49	2026-01-30	16 625 000	17 125 000
Stadshypotek AB			0	16 000 000
Stadshypotek AB			0	5 000 000
Stadshypotek AB	2,76	2029-06-30	19 750 000	19 950 000
Stadshypotek AB	2,92	2027-12-30	20 000 000	0
Stadshypotek AB	2,72	2028-04-30	29 500 000	0
Stadshypotek AB	2,94	2029-12-01	38 250 000	0
Stadshypotek AB	2,301	2026-02-27	21 000 000	0
			219 350 000	144 750 000
Kortfristig del av långfristig skuld			96 350 000	68 075 000

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt direktiv från ÅRL.

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	251 875 000	225 000 000
	251 875 000	225 000 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	2 156 301	2 155 889
Upplupna räntekostnader	640 396	462 402
Upplupna arvoden	0	258 810
Beräknade upplupna sociala avgifter	0	81 318
Övriga upplupna kostnader	781 131	831 251
	3 577 828	3 789 670

Not 14 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2025-12-31	2024-12-31
Erhållen ränta	597 735	695 455
Erlagd ränta	6 000 621	3 930 953
	6 598 356	4 626 408

Årsredovisningen beslutades 2026-03-11

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Matts Birkestad
Ordförande

Said Karimzadeh
Ledamot

Stefan Marcopoulos
Ledamot

Dragan Mitrovic
Ledamot

Stefan Korsbacken
Ledamot

Lisa Blomkvist
Ledamot

Elizabeth Zanutel
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Joakim Häll
Revisor

Joshua Entrop
Intern 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."

Matts Birkestad (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 9055d3d580b4ec[...]f3c00d526d8bb

IP: 84.55.xxx.xxx

2026-03-23 08:10:02 UTC



AMANDA ZANUTEL (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: d116a3ab2dcc46[...]81432d79d91ae

IP: 172.226.xxx.xxx

2026-03-23 08:11:46 UTC



Lisa Eva Linnea Blomkvist (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 5e88ade4b12171[...]a066bcfeb01ae

IP: 104.28.xxx.xxx

2026-03-23 08:19:43 UTC



Said Karimzadeh (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Bygatan

Serienummer: 835bdbc7a0844c[...]582a867af185d

IP: 195.198.xxx.xxx

2026-03-23 09:19:37 UTC



STEFAN MARCOPOULOS (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 28316b26c7d4b6[...]9cf9e5879d6dd

IP: 172.226.xxx.xxx

2026-03-23 11:15:45 UTC



STEFAN KORSBACKEN (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 2019737d276769[...]9ba9a00e38abc

IP: 104.28.xxx.xxx

2026-03-25 09:10:10 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.

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."

Dragan Mitrovic (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 91549190b7ca63[...]031a58f873912

IP: 212.247.xxx.xxx

2026-03-25 10:43:44 UTC



Joakim Rickard Häll

Extern Revisor

På uppdrag av: Kungsbron Borevision

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 213.88.xxx.xxx

2026-03-27 08:01:36 UTC



Joshua Philipp Entrop

Intern Revisor

Serienummer: 3f10517c6d611a[...]79fd7dd18a69b

IP: 172.226.xxx.xxx

2026-03-27 22:50:43 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.