

Brf URD 7  
Sankt Eriksgatan 100  
11331 Stockholm

Telefon:  
E-post: styrelsen@urd7.se

# Årsredovisning

för

## Brf URD 7

769610-7973

Räkenskapsåret

2025

### Innehållsförteckning

|                        |       |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 1-5   |
| Resultaträkning        | 6     |
| Balansräkning          | 7-8   |
| Kassaflödesanalys      | 9     |
| Noter                  | 10-14 |

Byrå: Bsafé Affärsstöd AB

Styrelsen för Brf URD 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

#### *Grundfakta om föreningen*

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-04-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2007-04-16 och nuvarande stadgar registrerades 2007-05-25 hos Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun, Stockholms län.

#### *Fakta om vår fastighet*

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Urd 7                | 2007    | Stockholm |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Dina Försäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### *Byggnadsår och ytor*

Fastigheten uppfördes 1926 och består av 1 flerbostadshus i 6 våningar (två trappuppgångar). Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 041 kvadratmeter, varav 2 796 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 244 kvadratmeter utgör lokalyta. Föreningens mark innehas med äganderätt. Föreningens fastighet ligger på adress Sankt Eriksgatan 100 och Hälsningehöjden 3.

#### *Lägenheter och lokaler*

Föreningen upplåter 41 lägenheter med bostadsrätt och 4 lokaler med hyresrätt, enligt fastighetstaxeringen 2025.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter:

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok | >5 rok |
|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| 5     | 23    | 12    | 1     | -     | -      |

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

| Verksamhet                  | Yta/kvm | Momspliktig | Löptid t.o.m. | Kontraktstyp           |
|-----------------------------|---------|-------------|---------------|------------------------|
| Rocket Coffee AB            | 50      | Ja          | 2027-06-30    | 3-årig med förlängning |
| Svallings Blomsterdesign60  |         | Ja          | 2026-12-31    | 3-årig med förlängning |
| CH Tryckeri AB              | 79      | Ja          | 2027-12-31    | 3-årig med förlängning |
| Lager/AB Stokab<br>(Förråd) | 1       | Ja          | 2029-04-28    | 5-årig med förlängning |
| Vanadis Psykoterapi         | 47      | Nej         | 2027-04-01    | 3-årig med förlängning |

I Föreningen finns även följande gemensamhetsanläggningar:

| Gemensamhetsanläggningar | Ändamål                |
|--------------------------|------------------------|
| Tvättstuga               | Gemensamt tvättutrymme |
| Cykelförråd              | Förvaring av cyklar    |

#### **Byggnadens tekniska status**

Föreningen följer en underhållsplan som är framtagen år 2019 och sträcker sig till 2033. Den tidigare underhållsplanen som fanns upprättades 2007-04-16 och sträckte sig fram till 2017.

Nedanstående åtgärder har genomförts:

| Åtgärd                             | År        | Ev kommentar      |
|------------------------------------|-----------|-------------------|
| Stambyte                           | 2008      |                   |
| Alla stammar                       |           |                   |
| Ny tvättstuga                      | 2008      |                   |
| Byte Fjärrvärmesystem              | 2008      |                   |
| Sanering av fuktskada kungsbalkong | 2010-2011 |                   |
| Renovering av tak                  | 2012-2013 |                   |
| Byggnation av balkonger            | 2012-2013 |                   |
| Renovering av källare              | 2014      |                   |
| Renovering av cykelrum             | 2014      |                   |
| Byggnation av förråd               | 2014      |                   |
| Byte av hissar                     | 2014-2015 |                   |
| Renovering av trapphus             | 2015-2016 |                   |
| Säkerhetsdörrar                    | 2015-2016 |                   |
| Underhåll och åtgärder tak         | 2015-2016 |                   |
| Fasadputsning                      | 2016      |                   |
| Helt nya fasader                   |           |                   |
| Renovering av fönster              | 2016      |                   |
| Renovering av innergården          | 2017      | Helt ny innergård |

|                       |           |                                          |
|-----------------------|-----------|------------------------------------------|
| Spolning av stammarna | 2021      |                                          |
| OVK                   | 2021-2022 |                                          |
| Radonmätning          | 2023      | slutfördes jan 2024 med godkänt resultat |

---

### **Förvaltning**

Följande uppdrag har skötts av BSafe (tidigare Valorem Bostadsrättsförvaltning):

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Övriga avtal:

- Fastighetsförvaltning och städning; Fastighetsägarna
- Föreningen har bredbandsuppkoppling via Stockholms stadsnät där möjlighet till TV-tjänster kan erhållas.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Inför året 2025 och dess budgetarbete så kunde vi märka en viss positiv utveckling jämfört med tidigare år. Inflationen har sjunkit avsevärt från det onormalt höga läget på ca 10% och som slutligen närmast sig Riskbankens inflationsmål på 2%. Likaså har ränteläget haft en återgång till det mer normala runt spannet 2.53%. Vi har under året bundit om föreningens lån på 2-5 år med hyfsat jämna volymer spridda över perioden. Genomsnittlig ränta på lånestocken är 2,4%. Därmed har vi säkrat förenings långsiktiga ekonomiska finansiering utan att för den delen vara exponerad mot en högst osäkert geopolitisk och ekonomiskt läge. Dock så har en måttlig uppgång på de köpta tjänsterna fortsatt även under 2025, men tack vare bra budgetplanering och återhållsam ekonomisk planering så har vi kunnat bibehålla de likvida tillgångarna vilket ger oss utrymme för oförutsedda skador eller underhåll. År 2025 har löpt på utan några väsentliga händelser.

I likhet med föregående år kommer vi att fortsatt jobbat aktivt med budgeten inför 2026 och vara fortsatt observanta på att hålla kostnaderna nere samtidigt som vi strävar efter att hålla likviditeten på ca 1 million kr på samma eller högre nivå än föregående år. Styrelsen konstaterar även att ingen avgiftshöjning bedöms vara nödvändig för det kommande året och att vi nu befinner oss i ett stabilare ekonomiskt läge med bibehållet fokus på balansen mellan intäkter och kostnader. Inför året 2026 planeras det för rensning och spolning av avloppsledningar i samtliga lägenheter och övriga lokaler.

### **Kostnadsutveckling**

#### **Föreningens ekonomi**

Föreningen är registrerad för frivillig moms. Det innebär att för lokaler debiterar föreningen moms på hyresavierna samtidigt som föreningen kan dra av den del av momsen som kan hänföras till lokalernas andel av kostnaderna. En omräkning gjordes utefter omsättning istället för yta (kvm) för åren 2019-2025, vilket innebar en återbäring från tidigare betald moms.

Årets förlust beror till större delen på gjorda avskrivningar på fastigheten. Framtida ekonomiska åtaganden finansieras löpande av föreningens årsavgifter och hyresavgifter.

Föreningen tillämpar K2 som redovisningsregelverk, men kommer att 2026 övergå till K3.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

## Medlemsinformation

### Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har under året 7 överlåtits.

Antalet medlemmar vid årets början - 62

Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret 14

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret - 12

Antalet medlemmar vid årets slut - 64

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar med 2,5 % respektive 1 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av förvärvare.

### Styrelsen

Styrelsen under året har haft följande sammansättning:

| Namn             | Uppdrag    |
|------------------|------------|
| Bilal Malla      | Ordförande |
| Julia Törnberg   | Ledamot    |
| Olof Göransson   | Ledamot    |
| Gustav Kjellberg | Ledamot    |
| Emma Lagerqvist  | Suppleant  |

Under ordinarie föreningsstämma omvaldes nuvarande styrelse bestående av fyra ledamöter

Mandatperioden för styrelsen är på 2 år och löper ut vid ordinarie stämma 2026.

Föreningen tecknas av styrelsen. Föreningen tecknas två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under året avhållit sju protokollförda sammanträden, och ett konstituerande styrelsemöte.

### Valberedning

| Namn               | Uppdrag                                            |
|--------------------|----------------------------------------------------|
| Ted Sporre         | Valberedning(avgått i samband med flytt 2/10-2025) |
| Kristina Kindblom  | Valberedning                                       |
| Per-Olof Andersson | Valberedning                                       |

### Revisorer

| Namn            | Uppdrag          | Byrå                |
|-----------------|------------------|---------------------|
| Tobias Berglund | Ordinarie extern | Carlsson & Partners |

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                            | <b>2025</b> | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                         | 2 342       | 2 313       | 2 274       | 2 230       | 2 204       |
| Resultat efter finansiella poster                       | -832        | -1 002      | -1 030      | -1 090      | -1 006      |
| Soliditet (%)                                           | 75,71       | 75,52       | 75,33       | 75,54       | 75,47       |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 608         | 608         | 608         | 609         | 607         |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 6 309       | 6 346       | 6 480       | 6 580       | 6 714       |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 6 860       | 7 031       | 7 179       | 7 290       | 7 439       |
| Sparande per kvm (kr/kvm)*                              | 136         | 135         | 121         | 126         | 119         |
| Räntekänslighet (%)                                     | 11,28       | 11,57       | 11,81       | 11,97       | 12,26       |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 209         | 208         | 191         | 180         | 173         |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 72,60       | 71,98       | 74,28       | 76,39       | 76,98       |

\*Det är en differens på "Nyckeltalet för sparande per kvm (kr/kvm)" gentemot tidigare år på grund av att planerat underhåll nu är medräknat.

#### Förändringar i eget kapital (Tkr)

|                                         | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt        |
|-----------------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|---------------|
| Belopp vid årets ingång                 | 66 628               | 10 905                | 2 796                       | -15 538                | -1 002            | <b>63 790</b> |
| Avsättning till underhållsfond          |                      |                       | 400                         | -400                   |                   | <b>0</b>      |
| Uttag från underhållsfond               |                      |                       | -60                         | 60                     |                   | <b>0</b>      |
| Disposition av föregående års resultat: |                      |                       |                             | -1 002                 | 1 002             | <b>0</b>      |
| Årets resultat                          |                      |                       |                             |                        | -832              | <b>-832</b>   |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>          | <b>66 628</b>        | <b>10 905</b>         | <b>3 136</b>                | <b>-16 880</b>         | <b>-832</b>       | <b>62 958</b> |

#### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| ansamlad förlust | -16 879 394        |
| årets förlust    | -831 628           |
|                  | <b>-17 711 022</b> |

|                                             |                    |
|---------------------------------------------|--------------------|
| behandlas så att                            |                    |
| reservering fond för yttre underhåll        | 397 923            |
| ianspråktagande av fond för yttre underhåll | -24 957            |
| i ny räkning överföres                      | -18 083 988        |
|                                             | <b>-17 711 022</b> |

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

## Resultaträkning

|                                                                             | Not  | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>                             |      |                           |                           |
| Nettoomsättning                                                             | 2    | 2 341 616                 | 2 313 063                 |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | 3    | 137 324                   | 48 750                    |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |      | <b>2 478 940</b>          | <b>2 361 813</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |      |                           |                           |
| Driftskostnader                                                             | 4, 5 | -1 480 104                | -1 450 808                |
| Personalkostnader                                                           | 6    | -77 275                   | -80 602                   |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |      | -1 358 547                | -1 358 539                |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |      | <b>-2 915 926</b>         | <b>-2 889 949</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |      | <b>-436 986</b>           | <b>-528 136</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |      |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |      | 10 963                    | 19 903                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |      | -405 605                  | -493 389                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |      | <b>-394 642</b>           | <b>-473 486</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |      | <b>-831 628</b>           | <b>-1 001 622</b>         |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |      | <b>-831 628</b>           | <b>-1 001 622</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |      | <b>-831 628</b>           | <b>-1 001 622</b>         |

| Balansräkning                                | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                   |     |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |     |            |            |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |            |            |
| Byggnader och mark                           | 7   | 81 445 417 | 82 800 565 |
| Inventarier, verktyg och installationer      | 8   | 283        | 3 682      |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 81 445 700 | 82 804 247 |
| Summa anläggningstillgångar                  |     | 81 445 700 | 82 804 247 |
| Omsättningstillgångar                        |     |            |            |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |            |            |
| Kundfordringar                               |     | 427 385    | 423 497    |
| Övriga fordringar                            |     | 144 896    | 16 765     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9   | 79 044     | 73 672     |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 651 325    | 513 934    |
| <i>Kassa och bank</i>                        |     |            |            |
| Kassa och bank                               |     | 1 061 280  | 1 144 412  |
| Summa kassa och bank                         |     | 1 061 280  | 1 144 412  |
| Summa omsättningstillgångar                  |     | 1 712 606  | 1 658 346  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 83 158 306 | 84 462 593 |

| Balansräkning                                | Not | 2025-12-31  | 2024-12-31  |
|----------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |     |             |             |
| Eget kapital                                 |     |             |             |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |             |             |
| Medlemsinsatser                              |     | 77 533 213  | 77 533 213  |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 3 136 217   | 2 796 005   |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 80 669 430  | 80 329 218  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |             |             |
| Balanserat resultat                          |     | -16 879 394 | -15 537 560 |
| Årets resultat                               |     | -831 628    | -1 001 622  |
| Summa fritt eget kapital                     |     | -17 711 022 | -16 539 182 |
| Summa eget kapital                           |     | 62 958 408  | 63 790 036  |
| Långfristiga skulder                         |     |             |             |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 10  | 15 180 832  | 5 307 500   |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 15 180 832  | 5 307 500   |
| Kortfristiga skulder                         |     |             |             |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 10  | 4 000 000   | 14 357 500  |
| Förskott från kunder                         |     | 0           | 1           |
| Leverantörsskulder                           |     | 111 997     | 74 711      |
| Skatteskulder                                |     | 9 615       | 4 091       |
| Övriga skulder                               |     | 47 499      | 49 420      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11  | 849 955     | 879 333     |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 5 019 066   | 15 365 056  |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER               |     | 83 158 306  | 84 462 593  |

| <b>Kassaflödesanalys</b>                                                          | <b>Not</b> | <b>2025-01-01<br/>-2025-12-31</b> | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |            |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster                                                 |            | -831 628                          | -1 001 622                        |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |            | 1 358 547                         | 1 358 539                         |
| Förändring av skatteskuld/fordran                                                 |            | -122 607                          | -2 832                            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |            | <b>404 312</b>                    | <b>354 085</b>                    |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |            |                                   |                                   |
| Förändring av kundfordringar                                                      |            | -3 888                            | 44 131                            |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                             |            | -5 372                            | -7 693                            |
| Förändring av leverantörsskulder                                                  |            | 37 286                            | -128 808                          |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                |            | -31 300                           | -8 540                            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |            | <b>401 037</b>                    | <b>253 175</b>                    |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                  |            |                                   |                                   |
| Amortering av lån                                                                 |            | -484 168                          | -415 000                          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |            | <b>-484 168</b>                   | <b>-415 000</b>                   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                           |            | <b>-83 131</b>                    | <b>-161 825</b>                   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             |            |                                   |                                   |
| Likvida medel vid årets början                                                    |            | 1 144 412                         | 1 306 236                         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               |            | <b>1 061 280</b>                  | <b>1 144 412</b>                  |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2) samt bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Fordringar

Fordringar är har redovisats till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Yttre fond

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Ianspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

#### Redovisning av intäkter

Hyres - och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som förfaller på perioden redovisas som intäkter.

#### Inkomstskatt

Bostadsrättsförening betraktas som ett privatbostadsföretag och belastas därför inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på vissa placeringar.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Tillämpade avskrivningstider:

|                                         |          |
|-----------------------------------------|----------|
| Byggnader                               | 100 år   |
| Fastighetsförbättringar                 | 20-25 år |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 år     |

### Not Ställda säkerheter

|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 27 000 000 | 27 000 000 |
|                      | 27 000 000 | 27 000 000 |

## Not 2 Nettoomsättning och övriga rörelseintäkter

|                                                              | 2025             | 2024             |
|--------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder                                         | 1 700 052        | 1 700 041        |
| Hysesintäkter lokaler                                        | 596 004          | 586 845          |
| Hysesintäkter förråd                                         | 1 509            | 1 485            |
| Överlåtelse, pantsättnings- och andrahandsuthyrningsavgifter | 44 034           | 24 660           |
| Övrigt                                                       | 17               | 31               |
|                                                              | <b>2 341 616</b> | <b>2 313 062</b> |

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

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                          | 2025           | 2024          |
|--------------------------|----------------|---------------|
| Bidrag från Sthlms Stad  | 0              | 48 750        |
| Momsåterbäring 2019-2024 | 137 324        | 0             |
|                          | <b>137 324</b> | <b>48 750</b> |

## Not 4 Drift- och fastighetskostnader

|                                                              | 2025             | 2024             |
|--------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel                                            | 182 474          | 183 864          |
| Löpande reparationer                                         | 62 202           | 37 008           |
| Periodiskt underhåll*                                        | 24 957           | 60 210           |
| Fjärrvärme                                                   | 457 550          | 484 584          |
| Elkostnader                                                  | 62 143           | 55 320           |
| Vatten                                                       | 117 000          | 104 100          |
| Sophämtning                                                  | 146 219          | 125 584          |
| Försäkringspremie                                            | 59 630           | 56 260           |
| Kabel-tv och bredband                                        | 36 612           | 36 784           |
| Fastighetsavgift och skatt                                   | 137 094          | 131 570          |
| Postbefordran                                                | 1 783            | 1 679            |
| Revisionsarvode                                              | 24 913           | 24 232           |
| Kameral förvaltning                                          | 72 435           | 69 096           |
| Övriga förvaltningskostnader                                 | 50 280           | 46 087           |
| Överlåtelse, pantsättnings- och andrahandsuthyrningsavgifter | 23 398           | 15 875           |
| IT-tjänster                                                  | 1 191            | 1 154            |
| Bankavgifter                                                 | 5 687            | 3 619            |
| Övriga kostnader                                             | 14 537           | 13 783           |
|                                                              | <b>1 480 105</b> | <b>1 450 809</b> |

## Not 5 Specifiering periodiskt underhåll\*

|                          | 2025          | 2024          |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Underhåll bostäder       | 10 588        | 11 460        |
| Underhåll installationer | 0             | 48 750        |
| Underhåll hiss           | 14 369        | 0             |
|                          | <b>24 957</b> | <b>60 210</b> |

**Not 6 Styrelsearvoden och sociala kostnader**  
(inga anställda)

|                                | 2025          | 2024          |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode                 | 58 800        | 61 500        |
| Sociala avgifter               | 18 475        | 19 102        |
| <b>Summa personalkostnader</b> | <b>77 275</b> | <b>80 602</b> |

**Not 7 Byggnader och mark**

|                                                           | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-----------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnader                     | 59 739 945         | 59 739 945         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</b> | <b>59 739 945</b>  | <b>59 739 945</b>  |
| Ingående avskrivningar byggnader                          | -16 076 740        | -14 721 599        |
| Årets avskrivningar                                       | -1 355 148         | -1 355 141         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader</b>      | <b>-17 431 888</b> | <b>-16 076 740</b> |
| Ingående anskaffningsvärden mark                          | 39 137 360         | 39 137 360         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärde mark</b>       | <b>39 137 360</b>  | <b>39 137 360</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                           | <b>81 445 417</b>  | <b>82 800 565</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                                 | 45 732 000         | 38 275 000         |
| Taxeringsvärden mark                                      | 86 909 000         | 95 199 000         |
|                                                           | <b>132 641 000</b> | <b>133 474 000</b> |
| Taxeringsvärde bostäder                                   | 126 000 000        | 127 000 000        |
| Taxeringsvärde lokaler                                    | 6 641 000          | 6 474 000          |
|                                                           | <b>132 641 000</b> | <b>133 474 000</b> |

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

|                                                 | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 125 587         | 125 587         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>125 587</b>  | <b>125 587</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -121 905        | -118 507        |
| Årets avskrivningar                             | -3 399          | -3 398          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-125 304</b> | <b>-121 905</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>283</b>      | <b>3 682</b>    |

## Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                      | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|----------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsförsäkring | 25 509        | 23 917        |
| Kameral förvaltning  | 18 824        | 18 109        |
| Tekniskförvaltning   | 9 275         | 8 962         |
| Bredband             | 10 465        | 12 204        |
| Serviceavtal hiss    | 12 293        | 10 480        |
| Energilicens         | 2 678         | 0             |
|                      | <b>79 044</b> | <b>73 672</b> |

## Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare                           | Räntesats<br>% | Datum för<br>slutbetalning | Lånebelopp<br>2025-12-31 | Lånebelopp<br>2024-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Handelsbanken 239490                 | 3,950          | 2025-01-22                 |                          | 500 000                  |
| Handelsbanken 251923                 | 3,950          | 2025-01-02                 |                          | 325 000                  |
| Handelsbanken 251929                 | 2,350          | 2025-09-30                 |                          | 1 930 000                |
| Handelsbanken 251930                 | 2,710          | 2027-09-30                 | 1 307 500                | 1 307 500                |
| Handelsbanken 507865                 | 1,080          | 2026-09-30                 | 4 000 000                | 4 000 000                |
| Handelsbanken 792152                 | 2,600          | 2027-09-30                 | 3 447 500                | 3 447 500                |
| Handelsbanken 792153                 | 2,850          | 2029-09-30                 | 2 125 000                | 2 125 000                |
| Handelsbanken 792156                 | 2,730          | 2028-09-30                 | 3 860 000                | 2 170 000                |
| Handelsbanken 792158                 | 2,980          | 2030-09-30                 | 1 930 000                | 3 860 000                |
| Handelsbanken 793664                 | 2,950          | 2030-09-30                 | 325 000                  |                          |
| Handelsbanken 793666                 | 2,830          | 2029-09-30                 | 1 685 832                |                          |
| Handelsbanken 793666                 | 2,770          | 2030-10-30                 | 500 000                  |                          |
|                                      |                |                            | <b>19 180 832</b>        | <b>19 665 000</b>        |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                            | 4 000 000                | 14 357 500               |

Lån som förfaller inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga.

## Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                 | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Förskottsbetalda avgifter/hyror | 583 429        | 584 072        |
| Upplupen ränta                  | 28 375         | 65 092         |
| Styrelsearvode                  | 58 800         | 57 300         |
| Sociala avgifter                | 18 475         | 18 004         |
| Fjärrvärme                      | 59 989         | 62 080         |
| El                              | 5 616          | 6 084          |
| Vatten                          | 18 987         | 17 000         |
| Sophantering                    | 35 919         | 30 701         |
| Revisionsarvode                 | 24 840         | 24 000         |
| Årsredovisning                  | 15 525         | 15 000         |
|                                 | <b>849 955</b> | <b>879 333</b> |

Årsredovisningen beslutades 2026-04-10

Stockholm

Bilal Malla  
Ordförande

Gustav Kjellberg

Julia Törnberg

Olof Göransson

Min revisionsberättelse har lämnats

Tobias Berglund  
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."

## OLOF GÖRANSSON

### Styrelseledamot

Serienummer: 0f68026af48272[...]b7b333fa88ee7

IP: 104.28.xxx.xxx

2026-05-20 17:06:34 UTC



## Bilal Malla

### Styrelseledamot

Serienummer: 2f77df10779a26[...]0761f5608ae95

IP: 83.185.xxx.xxx

2026-05-20 17:55:04 UTC



## Gustav Peter Kjellberg

### Styrelseledamot

Serienummer: 2004f478fbf2e8[...]690f3604909a7

IP: 85.190.xxx.xxx

2026-05-20 18:28:45 UTC



## JULIA TÖRNBERG

### Styrelseledamot

Serienummer: 8c3dc59b7612bf[...]a28997e0fdf8a

IP: 185.81.xxx.xxx

2026-05-20 20:02:50 UTC



## TOBIAS BERGLUND

### Auktoriserad revisor

Serienummer: a2a6e97ff1de3e[...]69dda331a7bdb

IP: 90.224.xxx.xxx

2026-05-20 21:06:23 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.