



# Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Ålkistan i Solna



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ålkistan i Solna med säte i Stockholm org.nr. 769605-8697 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett äkta privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1999. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-29.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Solna kommun:

| Fastighet    | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|--------------|---------------|----------------------|
| Laveringen 1 | 1999-01-01    | 1959                 |
| Laveringen 2 | 1999-01-01    | 1959                 |

#### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-01-01.

| Antal                    | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 24                       | garageplatser                         | 600                      |
| 27                       | p-platser                             | 0                        |
| 173                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 12 017                   |
| 4                        | lägenheter (hyresrätt)                | 226                      |
| 2                        | lokaler (hyresrätt)                   | 30                       |
| <b>Totalt 230 objekt</b> |                                       | <b>12 873</b>            |

Föreningens lägenheter fördelas på: 22 st 1 rok, 45 st 2 rok, 69 st 3 rok, 41 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

| Namn                      | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|---------------------------|------------|------------|------------|
| Per Austrin               | Ordförande | 2025-06-17 |            |
| Per Austrin               | Ledamot    | 2024-04-18 |            |
| Patrick Böttiger          | Ordförande | 2024-07-03 | 2025-06-16 |
| Håkan Nyström             | Ledamot    | 2019-11-28 |            |
| Kenneth Lager             | Ledamot    | 2024-04-18 |            |
| Annika Morberg            | Ledamot    | 2021-08-30 |            |
| Anna Herbst af Petersens  | Ledamot    | 2021-08-30 |            |
| Jonas Holmström           | Ledamot    | 2024-04-18 |            |
| Sebastian Stål            | Ledamot    | 2024-07-03 |            |
| Kim Lindh                 | Ledamot    | 2024-04-18 | 2025-07-05 |
| Adam Marcelind            | Ledamot    | 2022-09-30 |            |
| Manuchehr Abedi Valugardi | Suppleant  | 2024-07-03 |            |
| Lena Irené Borg           | Suppleant  | 2024-07-03 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Håkan Nyström, Anna Herbst af Petersens, Adam Marcelind, Per Austrin, Kenneth Lager, Jonas Holmström, Manuchehr Abedi Valugardi och Lena Irené Borg.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kenneth Lager, Anna Herbst af Petersens, Per Austrin och Adam Marcelind.

Revisorer har varit: Ola Olsson och Andreas Holman hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Per Olof Hellström, Agneta Tisell och Annelie Mattson, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 78 röstberättigade medlemmar varav 2 med fullmakt.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 5% 2025-01-01 och höjs med 7% från 2026-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som är aktuell och redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-17.

## Utfört underhåll 2025

Förstudieprojekt inför stambyte

Slipning och polering av golv i samtliga entréer

Belysning - ersätta armaturer för utemiljö

Utökning av passersystem, digitala låssystem i hissar och cykelrum.

Huvud-elcentraler. Kommentar: Ripstigen 2 2025, byte av el-central med nya stigarledningar till våningsplanen. Nya

mätartavlor till lägenheterna för 3-fas inkl nya normcentraler i lägenheterna med jordfelsbrytare  
Rörelsestyrd armatur insida garage, nyinstallerad ytterbelysning på fasad, nya ledningar och kontakter

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Installation av 30 laddplatser för el/hybridfordon 2023  
Byte av varm/kallvatten och vvc i en stam på Ripstigen 2 upp till våning 8 samt relining av samtliga berörda badrum  
2023 Kommentar: På grund av ett läckage i vvc-ledningen/slitsen  
Asfaltering övre del parkering 2022  
Renovering och modernisering av alla hissar 2021  
Installation av IMD-lösning 2020 Kommentar: Aktiverat kvartal 3 2020  
Besiktning av alla balkonger samt inglasningar 2020  
Ommålning av alla trapphus 2019  
Upprustning av lekparksmiljön 2019  
Installation av 6 laddstolpar 2018  
Högtrycksspolning av stammar 2018 och 2007  
Byte av Undercentral för värme 2016 Kommentar: Ripstigen 2, en undercentral för samtliga hus  
Återställning av markytor efter fasadrenovering Ripstigen 2-8 2014-2015  
Tilläggsisolering och putsning av fasader Ripstigen 2-8 2012-2014  
Isolering husgrunder Ripstigen 2-8 2012  
Renovering av portar och montering av mekaniska dörröppnare 2011  
Renovering tvättstuga 2010 Kommentar: Ommålning av tvättstugor och mangelrum  
Fönsterbyte 2009 Kommentar: Byte av samtliga fönster i fastigheterna  
Renovering av balkongpelare 2009 Kommentar: Omgjutning av pelartoppar och ytbehandling av pelarna  
Nya balkonger 1995 Solnabostäder  
Rörstambyte 1994 – 1995 Kommentar: Byte av horisontella stammar  
Putsning av alla fasader Solnabostäder under 1990-talet

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Stambyte 2026 – 2028 Kommentar: Beslut på extrastämma 2025 06 03  
Besiktning av balkonger och pelare 2026  
Installation nödbelysning alla trapphus/källare 2026.  
Huvud-elcentraler. Kommentar: Ripstigen 4-8 2026, byte av el-centraler i resp. hus med nya stigarledningar till våningsplanen. Nya mätartavlor till lägenheterna för 3-fas inkl nya normcentraler i lägenheterna med jordfelsbrytare  
Ommålning trapphus 2028-2029

## Medlemsinformation

Under året har 14 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 239 och under året har det tillkommit 20 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 242.

## Flerårsöversikt

|  | 2025   | 2024   | 2023   | 2022  | 2021  |
|--|--------|--------|--------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 328    | 407    | 156    | 312   | 326   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 227    | 246    | 400    | 408   | 676   |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 243    | 251    | 417    | 0     | 0     |
| Räntekänslighet, %                     | 0      | 0      | 1      | 1     | 1     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 221    | 219    | 200    | 150   | 164   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 757    | 750    | 655    | 657   | 644   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 86     | 82     | 79     | 0     | 0     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 825    | 893    | 805    | 737   | 749   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 10 615 | 10 149 | 10 127 | 9 920 | 9 502 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -149   | 454    | -1 663 | -58   | -337  |
| Soliditet, %                           | 97     | 96     | 95     | 95    | 93    |

\*Garageytan ingår i total yta från och med 2025, vilket påverkar jämförbarheten för vissa nyckeltal.

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital är positivt med 3 804 651 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 328 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 7% avgiftshöjning från 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

## Förändringar i eget kapital

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |   |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 148 905 662                | 0   | 0                         | 148 905 662                |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 9 684 760                  | 0   | 0                         | 9 684 760                  |
| Underhållsfond, kr                    | 8 480 506                  | 0   | 1 788 053                 | 10 268 559                 |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>167 070 928</b>         | <b>0</b>  | <b>1 788 053</b>          | <b>168 858 981</b>         |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |   |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -17 184 293                | 454 098   | -1 788 053                | -18 518 248                |
| Årets resultat, kr                    | 454 098                    | -454 098  | -148 784                  | -148 784                   |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-16 730 195</b>         | <b>0</b>  | <b>-1 936 837</b>         | <b>-18 667 032</b>         |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>150 340 733</b>         | <b>0</b>  | <b>-148 784</b>           | <b>150 191 949</b>         |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 462 000 kr samt ianspråktagande skett med 673 947 kr

## Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|   |                    |
|---|--------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | -18 518 248        |
| Årets resultat, kr                                  | -148 784           |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-18 667 032</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                       |                    |
|---------------------------------------|--------------------|
| Reservation till underhållsfond, kr   | -2 462 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 421 410            |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>    | <b>-20 707 622</b> |

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

# Resultaträkning

|   |       | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>  |       |                          |                          |
| Nettoomsättning   | Not 2 | 10 614 835               | 10 148 817               |
| Övriga rörelseintäkter  | Not 3 | 0                        | 806 519                  |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>  |       | <b>10 614 835</b>        | <b>10 955 336</b>        |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |       |                          |                          |
| Driftskostnader   | Not 4 | -6 331 628               | -6 170 264               |
| Övriga externa kostnader  | Not 5 | -208 968                 | -170 377                 |
| Personalkostnader   | Not 6 | -594 651                 | -519 362                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -3 955 559               | -3 879 239               |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>   |       | <b>-11 090 806</b>       | <b>-10 739 241</b>       |
| <b>Rörelseresultat</b>  |       | <b>-475 970</b>          | <b>216 095</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 7 | 453 806                  | 428 481                  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 8 | -126 619                 | -190 478                 |
| <b>Summa Finansiella poster</b>   |       | <b>327 186</b>           | <b>238 003</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-148 784</b>          | <b>454 098</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>  |       | <b>-148 784</b>          | <b>454 098</b>           |
| <b>Årets resultat</b>   |       | <b>-148 784</b>          | <b>454 098</b>           |

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

|  |        |                    |                    |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| Byggnader och mark                                       | Not 9  | 131 156 803        | 134 667 239        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar                 | Not 10 | 0                  | 0                  |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 11 | 521 063            | 223 750            |
| <b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>            |        | <b>131 677 865</b> | <b>134 890 989</b> |

#### Finansiella anläggningstillgångar

|  |        |              |              |
|--|--------|--------------|--------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 12 | 5 000        | 5 000        |
| <b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>5 000</b> | <b>5 000</b> |

### Summa Anläggningstillgångar

**131 682 865 134 895 989**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

|  |        |                  |                  |
|--|--------|------------------|------------------|
| Kundfordringar                               |        | 0                | 5 870            |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 13 | 8 038 801        | 5 792 046        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 14 | 560 691          | 494 934          |
| <b>Summa Kortfristiga fordringar</b>         |        | <b>8 599 492</b> | <b>6 292 850</b> |

#### Kortfristiga placeringar

|                                       |        |                   |                   |
|---------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga kortfristiga placeringar       | Not 15 | 13 722 414        | 10 624 625        |
| <b>Summa Kortfristiga placeringar</b> |        | <b>13 722 414</b> | <b>10 624 625</b> |

#### Kassa och bank

|                             |        |                  |                  |
|-----------------------------|--------|------------------|------------------|
| Kassa och bank              | Not 16 | 1 558 039        | 4 207 919        |
| <b>Summa Kassa och bank</b> |        | <b>1 558 039</b> | <b>4 207 919</b> |

### Summa Omsättningstillgångar

**23 879 945 21 125 394**

### Summa Tillgångar

**155 562 810 156 021 382**

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

|                                  |                    |                    |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Medlemsinsatser                  | 158 590 422        | 158 590 422        |
| Fond för yttre underhåll         | 10 268 559         | 8 480 506          |
| <b>Summa Bundet eget kapital</b> | <b>168 858 981</b> | <b>167 070 928</b> |

#### Ansamlad förlust

|                               |                    |                    |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| Balanserat resultat           | -18 518 248        | -17 184 293        |
| Årets resultat                | -148 784           | 454 098            |
| <b>Summa Ansamlad förlust</b> | <b>-18 667 032</b> | <b>-16 730 195</b> |

### Summa Eget kapital

**150 191 949** **150 340 733**

### Skulder

#### Kortfristiga skulder

|   |        |                  |                  |
|---|--------|------------------|------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 17 | 2 920 012        | 3 014 556        |
| Leverantörsskulder                              |        | 437 975          | 798 624          |
| Skatteskulder                                   |        | 35 052           | 25 614           |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 18 | 34 153           | 49 448           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 19 | 1 943 669        | 1 792 408        |
| <b>Summa Kortfristiga skulder</b>               |        | <b>5 370 861</b> | <b>5 680 650</b> |

### Summa Skulder

**5 370 861** **5 680 650**

### Summa Eget kapital och skulder

**155 562 810** **156 021 382**

# Kassaflödesanalys

|   | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |                          |                          |
| Rörelseresultat   | -475 970                 | 216 095                  |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar   | 3 955 559                | 3 879 239                |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>3 955 559</b>         | <b>3 879 239</b>         |
| Erhållen ränta  | 453 806                  | 428 481                  |
| Erlagd ränta  | -128 743                 | -202 726                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>3 804 651</b>         | <b>4 321 088</b>         |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | -60 004                  | -53 370                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder   | -213 120                 | -56 165                  |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>-273 124</b>          | <b>-109 535</b>          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>3 531 527</b>         | <b>4 211 553</b>         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                          |                          |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                               | -742 436                 | -1 351 233               |
| <b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>-742 436</b>          | <b>-1 351 233</b>        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | -94 544                  | -2 094 544               |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>-94 544</b>           | <b>-2 094 544</b>        |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>2 694 547</b>         | <b>765 776</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   | <b>20 624 109</b>        | <b>19 858 333</b>        |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | <b>23 318 656</b>        | <b>20 624 109</b>        |

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

### Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

|  |            |
|--|------------|
| Avskrivningstid på byggnadskomponenter:      | 15-120 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar:         | 20 år.     |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år.      |
| Mark skrivs inte av.                         |            |

### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

### Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.**

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

| Not 2 | Nettoomsättning                             | 2025-01-01        | 2024-01-01        |
|-------|---|-------------------|-------------------|
|       |   | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                     |                   |                   |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad     | 8 658 564         | 8 245 440         |
|       | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad    | 436 519           | 499 258           |
|       | Årsavgifter bostäder informationsöverföring | 263 640           | 263 640           |
|       | Hyror bostäder                              | 267 065           | 254 712           |
|       | Hyror lokaler                               | 24 000            | 25 500            |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser          | 956 268           | 937 059           |
|       | Hyror förbrukningsbaserad                   | 23 259            | 25 311            |
|       | Hyror övrigt                                | 6 000             | 4 500             |
|       | Övriga primära intäkter                     | 77 028            | 65 256            |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>               | <b>10 712 343</b> | <b>10 320 676</b> |
|       | Avgiftsbortfall                             | -140              | 0                 |
|       | Hysesbortfall                               | -97 368           | -171 859          |
|       | <i>Summa</i>                                | <b>-97 508</b>    | <b>-171 859</b>   |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                | <b>10 614 835</b> | <b>10 148 817</b> |
|       |   | <b>2025-01-01</b> | <b>2024-01-01</b> |
| Not 3 | <b>Övriga rörelseintäkter</b>               | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>               |                   |                   |
|       | Försäkringsersättningar                     | 0                 | 794 018           |
|       | Övriga sekundära intäkter                   | 0                 | 12 501            |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>         | <b>0</b>          | <b>806 519</b>    |

|                                 |                                       | 2025-01-01        | 2024-01-01        |
|---------------------------------|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 4</b>                    |                                       | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
| <i>Driftskostnader</i>          |                                       |                   |                   |
|                                 | Fastighetsskötsel och förvaltning     | -1 054 287        | -891 136          |
|                                 | Snö och halk-bekämpning               | -91 843           | -57 308           |
|                                 | Reparationer                          | -530 386          | -556 155          |
|                                 | Planerat underhåll                    | -421 410          | -673 947          |
|                                 | Försäkringsskador                     | -61 891           | 0                 |
|                                 | El                                    | -681 005          | -618 655          |
|                                 | Uppvärmning                           | -1 740 378        | -1 753 359        |
|                                 | Vatten                                | -430 413          | -318 469          |
|                                 | Sophämtning                           | -326 843          | -349 127          |
|                                 | Fastighetsförsäkring                  | -275 027          | -271 915          |
|                                 | Kabel-TV och bredband                 | -363 534          | -361 504          |
|                                 | Fastighetsskatt och fastighetsavgift  | -335 393          | -318 690          |
|                                 | Övriga driftkostnader                 | -19 218           | 0                 |
|                                 | <i>Summa Driftskostnader</i>          | <b>-6 331 628</b> | <b>-6 170 264</b> |
|                                 |                                       | <b>2025-01-01</b> | <b>2024-01-01</b> |
| <b>Not 5</b>                    |                                       | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
| <i>Övriga externa kostnader</i> |                                       |                   |                   |
|                                 | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -47 673           | -39 484           |
|                                 | Administrationskostnader              | -69 908           | -54 284           |
|                                 | Extern revision                       | -37 500           | -36 375           |
|                                 | Medlemsavgifter                       | -7 505            | -7 383            |
|                                 | Föreningsverksamhet                   | -21 239           | -15 334           |
|                                 | Övriga förvaltningskostnader          | -25 143           | -17 517           |
|                                 | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | <b>-208 968</b>   | <b>-170 377</b>   |
|                                 |                                       | <b>2025-01-01</b> | <b>2024-01-01</b> |
| <b>Not 6</b>                    |                                       | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
| <i>Personalkostnader</i>        |                                       |                   |                   |
|                                 | Övriga arvoden                        | -468 000          | -402 020          |
|                                 | Sociala avgifter                      | -126 651          | -117 342          |
|                                 | <i>Summa Personalkostnader</i>        | <b>-594 651</b>   | <b>-519 362</b>   |

| Not 7 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|---|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>       |                          |                          |
|       | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                             | 3 205                    | 2 192                    |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                      | 450 600                  | 426 288                  |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | <b>453 806</b>           | <b>428 481</b>           |
| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter                    | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>             |                          |                          |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                        | -126 354                 | -188 113                 |
|       | Övriga räntekostnader   | -265                     | -2 365                   |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>       | <b>-126 619</b>          | <b>-190 478</b>          |
| Not 9 | Byggnader och mark  | 2025-12-31               | 2024-12-31               |
|       | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                        |                          |                          |
|       | Ingående anskaffningsvärde byggnader                          | 123 212 246              | 122 084 763              |
|       | Ingående anskaffningsvärde mark                               | 40 800 000               | 40 800 000               |
|       | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar                   | 5 407 033                | 5 407 033                |
|       | Årets investeringar   | 445 123                  | 1 127 483                |
|       | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                  | <b>169 864 402</b>       | <b>169 419 279</b>       |
|       | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                             |                          |                          |
|       | Ingående avskrivningar  | -34 752 040              | -30 872 802              |
|       | Årets avskrivningar   | -3 955 559               | -3 879 239               |
|       | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                       | <b>-38 707 599</b>       | <b>-34 752 040</b>       |
|       | <i>Utgående redovisat värde</i>                               | <b>131 156 803</b>       | <b>134 667 239</b>       |
|       | <i>Taxeringsvärde</i>   | <i>2025-12-31</i>        | <i>2024-12-31</i>        |
|       | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                             | 130 000 000              | 141 000 000              |
|       | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                              | 1 113 000                | 1 169 000                |
|       | Taxeringsvärde mark - bostäder                                | 119 000 000              | 137 000 000              |
|       | Taxeringsvärde mark - lokaler                                 | 1 523 000                | 1 849 000                |
|       | <i>Summa</i>  | <b>251 636 000</b>       | <b>281 018 000</b>       |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                                     | <i>2025-12-31</i>        | <i>2024-12-31</i>        |
|       | Fastighetsinteckning  | 48 000 000               | 48 000 000               |
|       | Varav i eget förvar   | -9 540 000               | -9 540 000               |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                                     | <b>38 460 000</b>        | <b>38 460 000</b>        |

| Not 10 | Maskiner och andra tekniska anläggningar                              | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|--------|---|------------------|------------------|
|        | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>                                |                  |                  |
|        | Ingående anskaffningsvärde  | 715 678          | 715 678          |
|        | <i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>                          | <b>715 678</b>   | <b>715 678</b>   |
|        | <i>Akkumulerade avskrivningar</i>                                     |                  |                  |
|        | Ingående avskrivningar  | -715 678         | -715 678         |
|        | <i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>                               | <b>-715 678</b>  | <b>-715 678</b>  |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                                       | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| Not 11 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar              | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|        | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>       |                  |                  |
|        | Ingående värde pågående nyanläggning                                  | 223 750          | 0                |
|        | Årets investeringar   | 742 436          | 223 750          |
|        | Utökad passersystem   | -445 123         | 0                |
|        | <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | <b>521 063</b>   | <b>223 750</b>   |
| Not 12 | Andra långfristiga värdepappersinnehav                                | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|        | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>                         |                  |                  |
|        | Andel i bostadsrätterna   | 5 000            | 5 000            |
|        | <i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>                   | <b>5 000</b>     | <b>5 000</b>     |
| Not 13 | Övriga kortfristiga fordringar  | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|        | <i>Övriga fordringar</i>  |                  |                  |
|        | Avräkningskonto HSB   | 8 038 203        | 5 791 565        |
|        | Övriga fordringar   | 598              | 481              |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>  | <b>8 038 801</b> | <b>5 792 046</b> |
| Not 14 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                          | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|        | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>                   |                  |                  |
|        | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                   | 560 691          | 494 934          |
|        | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>             | <b>560 691</b>   | <b>494 934</b>   |

**Not 15 Övriga kortfristiga placeringar** **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

13 722 414

10 624 625

*Summa Övriga kortfristiga placeringar***13 722 414****10 624 625****Not 16 Kassa och bank** **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

SBAB

1 085 455

3 733 140

Handelsbanken

472 584

474 779

*Summa Kassa och bank***1 558 039****4 207 919****Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut** **2025-12-31***Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års  
amortering*

Stadshypotek AB

4,10%

2026-02-13

1 220 012

94 544

Stadshypotek AB

4,25%

2026-03-07

1 700 000

0

**2 920 012****94 544**

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

2 920 012

Kortfristig del

2 920 012

**Not 18 Övriga kortfristiga skulder** **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga skulder*

Momsskuld

5 539

20 834

Övriga kortfristiga skulder

28 614

28 614

*Summa Övriga skulder***34 153****49 448****Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter** **2025-12-31** **2024-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter

980 928

904 368

Upplupna räntekostnader

10 355

12 479

Övriga upplupna kostnader

952 386

875 561

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***1 943 669****1 792 408**

**Not 20** **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

---

Offerter för stambytet tas in under Q1 2026 och avtal förväntas tecknas under Q2, med start för arbetena under Q3.

Denna årsredovisning har godkänts av styrelsen 2026-03-24.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# 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."

## HÅKAN NYSTRÖM

### Styrelseledamot

Serienummer: b4726dfbdfdafc[...]bd4292a253471

IP: 213.96.xxx.xxx

2026-03-24 15:11:56 UTC



## Kenneth Lager

### Styrelseledamot

Serienummer: 24a8dd0ca3d3da[...]fd8359c719b39

IP: 2.67.xxx.xxx

2026-03-24 17:07:09 UTC



## ANNA HERBST AF PETERSENS

### Styrelseledamot

Serienummer: c85cbbc8c80f1e[...]2a136d901a198

IP: 145.14.xxx.xxx

2026-03-24 17:58:17 UTC



## JONAS ALEXANDER HOLMSTRÖM

### Styrelseledamot

Serienummer: 39bd2f852e31cd[...]e16ee767b3fdb

IP: 94.191.xxx.xxx

2026-03-24 18:29:13 UTC



## ADAM MARCELIND

### Styrelseledamot

Serienummer: c69aa4b3bdea7f[...]8e8ad87fd4013

IP: 145.14.xxx.xxx

2026-03-25 20:46:38 UTC



## ANNIKA MORBERG

### Styrelseledamot

Serienummer: c6b16e7f0206d5[...]23a033eb51703

IP: 172.226.xxx.xxx

2026-03-26 17:21:10 UTC



Penneo dokumentnyckel: KROBN+FG9JX-EWL47-ZUXR9-J3NTQ-9YOZJ

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 valideringsverktyg 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."

## Lars Kenneth Sebastian Stål

Styrelseledamot

Serienummer: 487ffbe0c347f3[...]6483845f377d3

IP: 83.191.xxx.xxx

2026-03-29 08:58:46 UTC



## PER AUSTRIN

Ordförande

Serienummer: 7db6fdf3c1fcde[...]b59702cfa0ffb

IP: 145.14.xxx.xxx

2026-03-29 14:12:38 UTC



## Andreas Mats Jacob Holman

Revisor

Serienummer: d0b0ea92658736[...]8094ef3b7c924

IP: 90.129.xxx.xxx

2026-03-29 14:31:00 UTC



## Ola Per Eric Olsson

Revisor

Serienummer: f386f69d3ef69b[...]ae23298643f33

IP: 213.88.xxx.xxx

2026-03-31 04:28:17 UTC



Penneo dokumentnyckel: KROBN+FG9JX-EWL47-ZUXR9-J3NTQ-9YOZJ

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.

### **Tillägg från styrelsen**

Styrelsen vill härmed uppmärksamma att det på sidan 1 i årsredovisningen förekommer en felaktig uppgift avseende antalet parkeringsplatser.

Korrekt antal parkeringsplatser uppgår till **110**.

Den felaktiga uppgiften påverkar inte övriga delar av årsredovisningen.