

fastum



ÅRSREDOVISNING 2025
Brf Gökungen 6

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Gökungen 6, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-10-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1999-05-31 och nuvarande stadgar registrerades 2024-07-29 hos Bolagsverket. Föreningen är ett privatbostadsföretag ("äkt bostadsrättsförening") enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten

Fastigheten med beteckningen **Gökungen 6** inom Stockholms kommun byggdes 1931. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

Föreningen har en underhållsplan.

Inom fastigheten upplåter föreningen 30 bostadslägenheter med bostadsrätt samt en lokal med hyresrätt. Den totala fastighetsytan uppgår till 3 476 kvm varav bostadsrättsytan uppgår till 2 965 kvm och lokalen till 511 kvm.

Enligt den ekonomiska planen fördelar sig lägenheterna:

5 st.	1 rum och kök/kokvrå
1 st.	2 rum och kök
11 st.	3 rum och kök
8 st.	4 rum och kök
5 st.	5 rum och kök

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början 47.
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 0.
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 1.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut 46.

Det har varit en (1) andrahandsuthyrning under året.
Under 2025 har en (1) lägenhetsöverlåtelse ägt rum.

Styrelsen 2025

Styrelsen har haft följande sammansättning,

Ledamöter Thomas Schullström	Ordförande
Ing-Marie Stenström	Sekreterare
Bengt Malmfält	Ekonomiansvarig
Elisabeth Lindbäck	Fastighetsansvarig
Hasse Alnervik	Kamrer
Lykke Iacobeaus Hamilton	Miljö- och hållbarhetsansvarig

Suppleant Urban Andersson

Projektansvar fördelas bland ledamöter efter behov.

Valberedning

Helene Lindblad
Ulf H Andersson

Revisor

Peter Ryberg, Conseil Revision AB.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2025.
Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Förvaltning

Teknisk förvaltning har skötts i egen regi, av frivilliga medlemmar i Brf Gökungen 6.
Ekonomisk förvaltning har skötts av Fastum AB.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Fastigheten

Fastighetens värmesystem har varit under kontinuerlig övervakning då värmen är ojämn i huset. Firma Smart Balancing har varit engagerade med att installera övervakningssensorer samt att justera värmesystemets stigare. Omtag har gjorts då balanseringen inte ännu haft önskad effekt på flöde och temperaturer. Arbete fortsätter till dess vi uppnått önskat resultat.

Inför vintern har årlig kontroll genomförts så att inga skador finns på yttertaket (u.a.). Dessutom har service/kontroll av funktionalitet i värmekabelsystemet i takrännor och stuprör genomförts för att säkerställa att inte istappar bildas längs takkanten under kalla vinterdagar.

Vårt system för hantering av mat- och restavfall fungerar i stort sett bra. Systemet på Norr Mälarstrand har dock en del tekniska brister då påsar ibland fastnar eller går sönder på väg ner till sopkärnen. Utredning pågår för att hitta förbättringar. Alla boende ansvarar för att hantera sitt avfall i enlighet med gällande instruktioner. Utvalda personer i Fastighetsgruppen har tagit ett större ansvar och hjälpt till med tillsyn av soprummet under året.

Nödtelefonerna i våra hissar har tidigare använt 3G-nät. Då detta nät snart läggs ner, har uppdatering skett till 4G så att nödtelefonin fungerar utan problem även i framtiden.

På gården har träd omplanterats, blomlådor arrangerats om och en grillhörna har etablerats på gott avstånd från fastigheten. Växter har placerats så att de skärmar av lite mot de som bor på bottenvåningen. Flera frivilliga, starka personer hjälptes åt. Nu är gården mycket trevlig och uppskattad av medlemmarna.

I september disponerade vi en container under en helg. Mycket skräp slängdes. Denna gång fick vi inga tilläggsavgifter p.g.a. att otillåtet skräp lades i containern.

Återigen ett stort tack till vår interna fastighetsgrupp för en fantastisk insats under ledning av styrelsens fastighetsansvarige. Gruppen jobbar helt på ideell basis. Även stort tack till övriga frivilliga som ser till att vårt hus fungerar och är trivsamt. Alla frivilliga insatser bidrar till ökad omtanke, omsorg och sammanhållning i vårt hus.

Under året har vår underhållsplan omarbetats i samarbete med Fastum och görs nu i Planima, det system som Fastum använder. Underhållsplanen har delats upp i tydligare komponenter vilket är förutsättning för att kunna redovisa enligt redovisningsprincipen K3 (lagkrav från 2026). Fördelar med den nya UH-planen är att den hänger ihop med redovisningen. Kostnadsuppskattningar och periodiseringar framgår tydligare. Den är lättare att läsa och tolka jmf. med vår tidigare UH-plan och ger en bra överblick av förväntat underhåll över tid. En effekt av övergången till Planima är att planering och dokumentation av energibesparande åtgärder kommer att ske separat från UH-planen, vilket är en förändring från hur det beskrevs i förra årets förvaltningsberättelse.

Under 2026 kommer upphandling och utformning ske av ett miljörum för hantering av glas, metall, plast, kartong, tidningar m.m. Dvs. lagring av det som vi i dagsläget lämnar vid återvinningsstationen på Pontonjärsgatan. Vårt cykelrum i övre källaren är utvalt som framtida miljörum (från 2027-01-01).

Ekonomi

Under 2025 har övergång gjorts till redovisningsprincipen K3. Här tillämpas komponentavskrivning, vilket innebär att byggnaden delas upp i olika delar som skrivs av utifrån sina respektive livslängder. Det underlättar teknisk och ekonomisk planering samt budgetering och ger en mer exakt bild av fastighetens värde, underhållsbehov och därmed ger en mer korrekt bild av föreningens ekonomiska ställning. Genom att fördela kostnader för större underhållsåtgärder över flera år undviker man stora resultatvariationer mellan åren.

Vi har omförhandlat hyresavtalet för våra lokaler. Ett tilläggsavtal har tecknats vilket innebär att hyresgästen får vissa rabatter samtidigt som avtalet är förlängt med tre år t.o.m. september 2031. Hyresgästen har getts tillstånd att hyra ut i andra hand, dock maximerat till 49% av lokalen. Brf måste dock godkänna den som hyr i andra hand och hyresgästen har fullt ansvar för att deras hyresgäst fullföljer sina åtaganden.

Några leverantörer har granskats med avseende på kostnader. Efter förhandling har nya avtal tecknats och kostnader sänkts.

Regler för moms på garage- och parkeringsplatser har ändrats. Enligt Skatteverket kommer det bli momsplikt på dessa platser från 1 oktober 2026.

Pris för en ny fjärrkontroll till garaget har tydliggjorts då man behöver ersätta tidigare erhållen kontroll.

Nya regler gällande momshantering för uthyrning av lokaler innebär att vi fått tillbaka 1,09 mkr + ränta. Återbetalningen avser återbetalning för de senaste fem åren. Det har gett utökad möjlighet till amortering. Under året har amortering skett med 2,5 miljoner kronor. Vår skuld vid årsskiftet efter amortering var 17,25 mkr. Sammantaget är ekonomin tillfredsställande, men det är fortfarande av största vikt att vi är återhållsamma vad gäller utgifter och prioriterar målet att amortera minst en miljon av skulden varje år.

Övrigt

Vår hemsida, www.gokungen.se, används flitigt av styrelse och medlemmar. Under 2025 har vi tyvärr haft en del störningar som innebär att publicerade nyheter inte automatiskt har gått ut som e-post till samtliga medlemmar. Felet är nu avhjälpt. Vår etablerade WhatsApp-grupp används ofta av boende som en snabb tvåvägs-kommunikation. Det är frivilligt att delta i denna grupp.

En arbetsgrupp inom styrelsen har tagit fram en krishanteringsplan som har till syfte att vara stöd till styrelsen vid både större och mindre oförutsedda händelser inom fastigheten. Övergripande mål är att ingen boende i Brf Gökungen 6 eller själva fastigheten skall komma till skada då en krissituation uppstår. Dokumentet utgör nu ett styrdokument för styrelsen.

Även andra styrdokument för styrelsen har setts över och uppdaterats.

Regelbundna möten sker med vår ekonomiska förvaltare Fastum. Avtalet är förlängt ett år.

Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA) internkontroll av brandskydd har genomförts löpande under året och firma Firesafe har genomfört regelbunden kontroll av våra brandtekniska installationer (u.a.).

Under året har vi haft gårdsfest och glöggträff med många deltagare. Intresse för deltagande är mycket stort, vilket är glädjande då det bidrar till ökad trivsel mellan grannarna.

Föreningen har uppvaktat några jubilarer under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 769	3 650	3 359	2 929	2 724
Resultat efter finansiella poster	2 034	716	633	-3 812	-4 274
Soliditet (%)	65	61	58	57	62
Belåningsgrad (%)	34	39	40	42	34
Skuldkvot	5	5	6	7	7
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 818	6 661	6 998	7 336	6 661
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 963	5 682	5 970	6 257	5 682
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	592	592	565	503	468
Sparande per kvm (kr/kvm)	779	360	357	313	291
Räntekänslighet (%)	10	11	12	15	14
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	198	217	199	180	167
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	46	48	50	51	51

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Belåningsgrad (%)

Fastighetslån i förhållande till balansomslutningen.

Skuldkvot

Sammanlagda lån dividerat med omsättning.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

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

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

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

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	33 798 285	768 627	-4 328 557	716 343	30 954 698
Disposition av föregående års resultat:		147 464	568 879	-716 343	0
Årets resultat				2 033 531	2 033 531
Belopp vid årets utgång	33 798 285	916 091	-3 759 678	2 033 531	32 988 229

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 759 678
årets vinst	2 033 531
	-1 726 147
behandlas så att	
till yttre fond avsättes	814 000
i anspråkstagande av yttre fond	-13 004
i ny räkning överföres	-2 527 143
	-1 726 147

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 769 207	3 650 000
Övriga rörelseintäkter		1 114 440	13 704
Summa rörelseintäkter		4 883 647	3 663 704
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 334 955	-1 514 555
Övriga externa kostnader	4	-407 025	-319 258
Personalkostnader	5	-135 196	-120 708
Avskrivningar		-627 307	-425 088
Summa rörelsekostnader		-2 504 483	-2 379 609
Rörelseresultat		2 379 164	1 284 095
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		51 901	6 545
Räntekostnader och liknande resultatposter		-397 534	-574 297
Summa finansiella poster		-345 633	-567 752
Resultat efter finansiella poster		2 033 531	716 343
Årets resultat		2 033 531	716 343

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6, 7, 8

49 701 375

50 328 682

Summa materiella anläggningstillgångar

49 701 375

50 328 682

Summa anläggningstillgångar

49 701 375

50 328 682

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

9

1 126 789

698 047

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

91 710

97 613

Summa kortfristiga fordringar

1 218 499

795 660

Kassa och bank

Kassa och bank

31 829

9 446

Summa kassa och bank

31 829

9 446

Summa omsättningstillgångar

1 250 328

805 106

SUMMA TILLGÅNGAR

50 951 703

51 133 788

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

33 798 285

33 798 285

Fond för yttre underhåll

916 091

768 627

Summa bundet eget kapital

34 714 376

34 566 912

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 759 678

-4 328 557

Årets resultat

2 033 531

716 343

Summa fritt eget kapital

-1 726 147

-3 612 214

Summa eget kapital

32 988 229

30 954 698

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

8 975 466

9 097 000

Summa långfristiga skulder

8 975 466

9 097 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

8 275 000

10 653 466

Balkongfond

20 200

20 200

Leverantörsskulder

146 870

166 929

Skatteskulder

16 337

18 274

Övriga skulder

21 140

56

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

508 461

223 165

Summa kortfristiga skulder

8 988 008

11 082 090

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

50 951 703

51 133 788

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1	-2025-12-31	-2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		2 033 531	716 343
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		627 307	425 088
Betald skatt		-53 908	-29 373
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 606 930	1 112 058
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		5 903	93 194
Förändring av leverantörsskulder		-20 059	-14 950
Förändring av kortfristiga skulder		295 984	-287 467
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 888 758	902 835
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-2 500 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 500 000	-1 000 000
Årets kassaflöde		388 758	-97 165
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		680 102	777 266
Likvida medel vid årets slut		1 068 859	680 102

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Redovisningsprinciperna är förändrade jämfört med föregående år då man gått från K2-regelverket till K3-regelverket.

Intäktsredovisning

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

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

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

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

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

Byggnader	25-120 år
Värme	60 år
Balkonger	40 år
Ventilation	30 år
Lokalinventarier	10 år

Komponentindelning

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

Skatter

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

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	1 754 900	1 754 900
Hyror lokaler	1 618 283	1 494 067
Hyror p-plats och garage	279 169	279 077
Debiterad fastighetsskatt	109 356	109 356
Fjärrkyla	7 499	12 600
	3 769 207	3 650 000

I årsavgiften ingår värme, vatten och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel och drift		
Städkostnader	103 188	94 648
Trädgård och utemiljö	4 722	0
Snöröjning/halkbekämpning	4 880	9 760
Hisskostnader	18 669	16 311
Fastighetsel	65 896	54 133
Uppvärmning	565 824	587 593
Vatten och avlopp	56 458	112 648
Avfallshantering	41 320	37 958
Container/tippavgift	3 436	13 269
Försäkringskostnader	72 217	65 477
Brandskyddsarbete	38 022	18 484
Bredband/Kabel-TV	58 913	56 608
Serviceavtal	24 196	25 100
Övriga driftskostnader	24 461	38 925
	1 082 202	1 130 914
Reparationer		
Vatten och avlopp	13 001	5 436
Värme	1 729	102 480
Portar	1 558	0
Hissar	40 746	73 418
Ventilation	59 259	0
Övrigt	81 840	17 274
Reparation fönster	6 835	0
	204 968	198 608

Planerat underhåll

Brandskydd	0	22 729
Ventilation	12 018	23 059
Underhåll övrigt	34 780	12 493
Vatten och avlopp	0	47 486
Dörrar och lås	987	79 266
	47 785	185 033

Summa driftskostnader **1 334 955** **1 514 555**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetskatt	172 000	158 000
Fastighetsavgift	51 720	48 900
Telefoni	2 894	2 328
Hemsida	4 131	3 887
Föreningsgemensamma kostnader	14 259	8 006
Revisionsarvode	26 840	26 400
Ekonomisk förvaltning	114 793	58 271
Bankkostnader	3 430	1 455
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 683	5 592
Gåvor	4 500	0
Bolagsverket	800	0
Externa tjänster	720	684
Övriga poster	2 327	2 945
Postbefodran	2 928	2 790
	407 025	319 258

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	114 600	105 000
Lön fastighetsskötare	3 000	0
Sociala avgifter	17 596	15 708
	135 196	120 708

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 535 513	41 535 513
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 535 513	41 535 513
Ingående avskrivningar	-8 378 902	-7 988 470
Årets avskrivningar	-592 651	-390 432
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 971 553	-8 378 902
Redovisat värde mark	16 929 597	16 929 597
Utgående värde mark	16 929 597	16 929 597

Utgående redovisat värde	49 493 557	50 086 208
Taxeringsvärde byggnader	57 400 000	48 600 000
Taxeringsvärde mark	115 800 000	126 200 000
	173 200 000	174 800 000
Taxeringsvärde bostäder	156 000 000	159 000 000
Taxeringsvärde lokaler	17 200 000	15 800 000
	173 200 000	174 800 000

Not 7 Ventilation lokaler

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	274 680	274 680
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	274 680	274 680
Ingående avskrivningar	-178 614	-164 874
Årets avskrivningar	-13 740	-13 740
Utgående ackumulerade avskrivningar	-192 354	-178 614
Utgående redovisat värde	82 326	96 066

Not 8 Fjärrvärme lokaler

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	418 315	418 315
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	418 315	418 315
Ingående avskrivningar	-271 907	-250 991
Årets avskrivningar	-20 916	-20 916
Utgående ackumulerade avskrivningar	-292 823	-271 907
Utgående redovisat värde	125 492	146 408

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	53 003	1 032
Momsfordran	36 755	26 360
Avräkningskonto förvaltare	1 037 031	670 655
	1 126 789	698 047

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring	62 427	59 731
Bredband/Kabel-TV	12 473	12 473
Ekonomiförvaltning	12 443	12 330
Serviceavtal	4 367	13 079
	91 710	97 613

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB - 26489199	1,37	2026-12-28	4 475 000	4 475 000
SEB - 26489253	2,68	2028-10-28	5 153 466	5 653 466
SEB - 26489229	0,97	2027-12-28	4 622 000	4 622 000
SEB - 45343022	2,32	2026-03-28	3 000 000	4 500 000
SEB - 46742427	2,93	2024-05-28	0	500 000
			17 250 466	19 750 466
Kortfristig del av långfristig skuld			8 275 000	10 653 466

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

Kortfristig del av långfristig skuld:
Lån som förfaller inom ett år: 8 275 000 kr

Föreningen har amorterat 2 500 000 under 2025.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	8 477	12 849
Revision	24 000	24 000
Avfallshantering	9 205	8 554
Uppvärmning	75 691	76 694
Fastighetsel	5 470	5 043
Vatten- och avlopp	14 704	18 793
Reparation fönster	3 370	0
Reparation ventilation	11 131	0
Reparation övrigt	8 136	0
Telefoni	190	0
Förutbetalda avgifter och hyror	348 087	77 233
	508 461	223 166

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	19 750 466	22 750 466
	19 750 466	22 750 466

Årsredovisningen har beslutats 2 april 2026

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Thomas Schullström
Ordförande

Ing-Marie Stenström

Bengt Malmfält

Elisabeth Lindbäck

Hasse Alnervik

Lykke Iacobeaus Hamilton

Min revisionsberättelse har lämnats

Peter Ryberg
Auktoriserad revisor