



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Neptunus 5 med säte i Stockholm org.nr. 769601-5218 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ETT 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 1996. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-09-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun: Marken innehas med äganderätt.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Neptunus 5	1998-05-12	1942

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	garageplatser	200
31	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 458
Totalt 39 objekt		1 658

Föreningens lägenheter fördelas på: 22 st 1 rok, 7 st 2 rok, 1 st 3 rok, 1 st 7 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Stefan Erhag	Ordförande	2024-06-18	
Stefan Erhag	Ledamot	2023-05-29	2024-06-18
Suzanne Sun	Ledamot	2017-08-10	
Helena Klefbom	Ledamot	2024-06-18	
Helena Klefbom	Suppleant	2022-06-14	2024-06-18
Tim Mac Nally	Ledamot	2021-06-08	
Ulf Petersson	Suppleant	2016-07-17	
Inga Lill Svensson	Suppleant	2025-06-02	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är:

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Feiff Revision AB, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Betty Bonnier Erhag och Hannah Scherlin, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02. På stämman deltog 5 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften för garage har under året höjts med 2,5% och i övrigt med 5%. Vidare har föreningen höjt avgiften för uthytning i 2:a hand där avgiften baseras på prisbasbelopp.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som 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. Föreningen har under året upphandlat ny ekonomisk förvaltare.

Övriga väsentliga händelser

Balansen mellan storleken på vår ”kassa” och när och hur mycket vi amorterar, styrs dels av planerade åtgärder i närtid (0-2 år), dels av behovet av en lagom stor buffert. Att inflationen och ränteläget stabiliserats och samtidigt de kraftigt ökade kostnaderna för el, fjärrvärme, vatten och sophämtning påverkar naturligtvis föreningens ekonomi, framför allt i ett längre perspektiv. Se mer under rubriken **Ekonomi**.

Underhållsplan

En 50-årig underhållsplan (UH-plan) för planerat och periodiskt underhåll har vi haft i flera år. Planen uppdateras kontinuerligt och ligger till grund för allt planerat underhåll och också för hanteringen av balansen mellan amorteringar och kassa. Under 2025 har vi också arbetat om underhållsplanen till ett mer lätthanterligt format. Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Genomfört planerat underhåll och andra förbättringar under räkenskapsåret

- Det har inte något underhåll eller andra förbättringar under räkenskapsåret.

Pågående eller framtida underhåll och förbättringar

Dessa punkter har uppdaterats lite sedan förra året, främst avseende på vilket år de planeras att genomföras. Viktigt att notera är att åren för utförande kan komma att förändras/justeras.

Årtal	Åtgärd
2026	Ventilationen - Åtgärda brister enligt besiktningsprotokoll
2026	Gården - Renovering av gårdsbjälklaget

Tidigare genomfört underhåll

Årtal	Åtgärd
2022	Renovering av fönster
2021	Injustering av värmesystemet, uppmätning och injustering av alla radiatorer plus byte av termostater
2019	Nytt cykelställ på gården med 17 platser under tak och möjlighet att enkelt låsa fast cykeln
2019	Förbättrad ventilation i tvättstugan plus ny och bättre torktumlare
2019	Ny belysning i trapphuset med nya armaturer och utbyte av ljuskällor och styrning i befintliga armaturer i källaren, nödbelysning i trapphus och källare
2018	Renovering av trapphuset. Sätta igen oanvända dörrar, nya kabelkanaler, putsning, målning, ny namntavla och en ny matta i entrén, nya namnskyltar och tidningshållare
2018	Helt ny tvättstuga på ny plats och med delvis nya maskiner
2018	Förbättrad säkerhet i garaget och källaren med bl.a. fler kameror, nya brand- och säkerhetsdörrar och godkända utrymningsvägar
2018	Renovering av garaget med bl.a. målning, nytt innertak och renoverad belysning
2018	Installation av fiber med fritt val av leverantör(er) för bredband, TV och telefoni från GlobalConnects stora utbud (tidigare IP-Only)
2018	Installation av tryckstegringspump för bra fart på vattnet i kranar och duschar i alla lägenheter
2017	Renovering av ventilationen med bl.a. totalt 5 nya fläktar, 3 för ventilation och 2 för de öppna spisarna
2017	Nytt styrsystem till undercentralen för förbättrad hantering av värme och varmvatten, inkl. fjärrövervakning
2017	Helt ny hisskorg och ny hissmaskin inkl. dragning av hissen ner till källaren
2017	Renovering av fasaderna med lagning av puts, nya stuprör och målning av hela huset i en kulör lik original
2017	Helt nytt tak med ny stomme (i samband med att vindslägenheten byggdes 2017-2018)
2012	Nya maskiner i tvättstugan, 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare och 1 torkskåp
2012	Nya källarförråd som ersatte vindsförråden
2012	Total renovering av alla fönster med byte av dåligt trä, tätning, målning av utsidan och mellan bågarna
2012	Installation av säkerhetsdörrar från Daloc
2012	Ny garageport från Hörmann
2011	Ny el i alla lägenheter inklusive fastighetscentraler och matningar
2011	Byte av samtliga stammar för vatten, avlopp och el, även värmestammarna centralt i fastigheten
2010-11	Reparationsåtgärder efter stora vattenskador
2009	Renovering av balkongerna mot gården
2004	Renovering av gårdsbjälklaget med nya tät- och ytskikt

Ekonomi

Grundprincipen i en bostadsrättsförening ska vara att alla medlemmar betalar sin del av vad det kostar att hålla fastigheten i gott skick under hela dess livstid, utslaget per kvadratmeter och år. Hur stor del man betalar årligen baseras på hur stor andel man äger.

Det betyder att alla kostnader för daglig drift och skötsel tillsammans med underhållsbehovet under minst 50 år slås ut per kvadratmeter och år. Den del som är avsedd för underhåll används av oss antingen för att direkt betala för mindre underhåll (som fönstermålning eller ett nytt passersystem) eller för att amortera, vilket möjliggör nya lån för större underhållsarbeten i framtiden. Vi balanserar kassans storlek mot de närmsta årens direkta behov och behovet av att också

alltid ha en buffert för oförutsedda händelser.

Genom att höja avgifterna årligen har vi under flera år hållit en jämn avgiftsökning som både täckt ökade driftskostnader och ökade kostnader för framtida underhåll. Vi har under 2022-2025 årligen höjt avgiften med mellan 2-4 procent, dels för att täcka ökade kostnader, dels för att nå en nivå som gör det möjligt att följa vår sedan flera år, drygt 50-åriga, underhållsplan.

Nu ser vi att kostnaderna för förbrukning och drift ökar med mellan 10-25 procent bara i år, kostnaderna för framtida underhåll ökar också rejält. Men eftersom vi hade en ekonomi i bra balans valde vi att inte ta ut hela ökningen direkt på avgiften 2026. Vi planerar i stället att sprida ut höjningen över de närmsta åren och då också kunna basera den på årets, och de kommande årens, faktiska utfall. I år höjde vi med 5 procent och hoppas kunna hålla oss runt den siffran även de närmsta åren, men osäkerheten är naturligtvis stor i dagsläget!

Förutom att betala för utfört underhållsarbete, utan att ta upp nya lån, så har vi under åren 2022-2024 amorterat drygt 250 000 per år i genomsnitt. Vi har idag fortfarande ett positivt kassaflöde men vi har under 2025 valt att avstå från att amortera mot bakgrund av det kostnader vi ser komma i samband med renovering av gårdsbjälklaget. Målet är dock att snarast igen komma upp i en acceptabel amorteringstakt. Glädjande är att ränteläget stabiliserats.

Hyrorna från våra 8 garageplatser genererar cirka 25 % av våra intäkter. För att säkerställa att vårt garage även i framtiden ska vara ett attraktivt val för alla som behöver en parkeringsplats, både boende i huset och utomstående, planerar vi att installera laddningsmöjlighet för el- och hybridbilar. Detta kommer sannolikt ske i samband med att gården renoveras.

Miljö & hållbarhet

Under 2025 har vi fortsatt att optimera förbrukningen av fjärrvärme med en kontinuerlig övervakning av förbrukningen, samtidigt som vi säkerställt en jämn och behaglig inomhustemperatur.

Vi har sedan tidigare bytt ut all belysning till LED och också minskat antalet ljuskällor. Det ger både lägre servicekostnader och en minskad elförbrukning, vilket i sin tur gör det möjligt att installera laddning för elbilar utan stora och dyra uppgraderingar av elsystemet.

Resultatet av våra ansträngningar att få ner vår energiförbrukning har lett till att vi sedan 2021 ligger i energiklass E, tidigare låg vi i G (!). Med dagens ytterligare lite lägre förbrukning bör vi hamna i energiklass D, vilket är väldigt bra för en fastighet från 1942. En lägre förbrukning av energi minskar både våra kostnader och vår miljöpåverkan.

Vår vattenförbrukning har också gått ner de senaste åren vilket också betyder både minskade kostnader och mindre miljöpåverkan.

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 41 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 41.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	126	196	167	310	348
Skuldsättning, kr/kvm	5 356	5 992	5 992	6 468	6 669
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 091	6 091	6 091	0	0
Räntekänslighet, %	8	8	9	10	10
Energikostnad, kr/kvm	223	222	227	226	158
Årsavgifter, kr/kvm	792	773	702	668	655
Årsavgifter/totala intäkter, %	77	76	74	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	907	1 001	937	903	886
Nettoomsättning, tkr	1 503	1 484	1 375	1 316	1 291
Resultat efter finansiella poster, tkr	-259	-122	-167	13	42
Soliditet, %	68	68	68	67	67

Från och med 2025 ingår garage i lokalytan, vilket innebär bristande jämförbarhet mellan åren.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader, vilka inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 14 951 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 126kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	16 104 296	0	0	16 104 296
Kapitaltillskott/extra insats, kr	7 800 001	0	0	7 800 001
Upplåtelseavgifter, kr	3 011 849	0	0	3 011 849
Underhållsfond, kr	2 010 450	0	240 284	2 250 734
S:a bundet eget kapital, kr	28 926 596	0	240 284	29 166 880
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-8 587 318	-121 532	-240 284	-8 949 134
Årets resultat, kr	-121 532	121 532	-258 852	-258 852
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-8 708 850	0	-499 136	-9 207 986
S:a eget kapital, kr	20 217 746	0	-258 852	19 958 894

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 254 223 kr samt ianspråktagande skett med 13 939 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	-8 959 911
Årets resultat, kr	-258 852
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-9 218 763

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-254 223
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	13 939
Balanseras i ny räkning, kr	-9 459 047

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



Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 503 198	1 483 608
Summa Rörelseintäkter		1 503 198	1 483 608
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-918 234	-760 693
Övriga externa kostnader	Not 4	-110 531	-89 125
Personalkostnader	Not 5	-78 852	-76 731
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-393 242	-393 847
Summa Rörelsekostnader		-1 500 858	-1 320 395
Rörelseresultat		2 339	163 213
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	-180	461
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-261 012	-285 206
Summa Finansiella poster		-261 191	-284 745
Resultat efter finansiella poster		-258 852	-121 532
Resultat före skatt		-258 852	-121 532
Årets resultat		-258 852	-121 532

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	28 544 391	28 937 633
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		66 250	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		28 610 641	28 937 633
Summa Anläggningstillgångar		28 610 641	28 937 633

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		119 162	9
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	589 648	642 449
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 285	76 054
Summa Kortfristiga fordringar		743 095	718 512
Summa Omsättningstillgångar		743 095	718 512
Summa Tillgångar		29 353 736	29 656 145

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	26 916 146	26 916 146
Fond för yttre underhåll	2 250 734	2 010 450
Summa Bundet eget kapital	29 166 880	28 926 596

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-8 949 134	-8 587 318
Årets resultat	-258 852	-121 532
Summa Ansamlad förlust	-9 207 986	-8 708 850

Summa Eget kapital	19 958 894	20 217 746
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	8 580 000	4 900 000
Summa Långfristiga skulder		8 580 000	4 900 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	300 000	3 980 000
Leverantörsskulder		44 718	96 199
Skatteskulder		136 714	130 449
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	56 097	54 343
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	277 314	277 408
Summa Kortfristiga skulder		814 843	4 538 399

Summa Skulder		9 394 843	9 438 399
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		29 353 736	29 656 145
--------------------------------	--	------------	------------



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 339	163 213
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	393 242	393 847
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	393 242	393 847
Erhållen ränta	-180	461
Erlagd ränta	-264 211	-282 658
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	131 190	274 863
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-75 882	-67 653
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-40 357	44 743
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-116 239	-22 910
Kassaflöde från den löpande verksamheten	14 951	251 953
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-66 250	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-66 250	0
Årets kassaflöde	-51 299	251 953
Likvida medel vid årets början	626 169	374 216
Likvida medel vid årets slut	574 870	626 169

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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.

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).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 154 580	1 126 404
	Hyror garage och parkeringsplatser	333 720	333 896
	Övriga primära intäkter	18 377	23 308
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 506 677	1 483 608
	Hyresbortfall	-3 479	0
	<i>Summa</i>	-3 479	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 503 198	1 483 608

I årsavgifter bostäder andelstalsfördelad ingår värme, vatten, bredband

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-205 024	-201 807
	Snö och halk-bekämpning	-13 125	0
	Reparationer	-44 858	-12 824
	Planerat underhåll	-34 598	-13 939
	Försäkringsskador	-39 177	-10 332
	El	-62 046	-41 341
	Uppvärmning	-250 541	-237 668
	Vatten	-56 663	-44 616
	Sophämtning	-100 587	-95 475
	Fastighetsförsäkring	-29 481	-20 500
	Kabel-TV och bredband	-11 280	-16 332
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-70 854	-65 860
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-918 234	-760 693

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-139	-45 409
	Administrationskostnader	-10 758	-8 906
	Extern revision	-25 000	-24 250
	Konsultkostnader	-62 600	0
	Medlemsavgifter	-5 270	-5 270
	Föreningsverksamhet	0	-4 690
	Övriga förvaltningskostnader	-6 764	-600
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-110 531	-89 125
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-60 000	-60 000
	Sociala avgifter	-18 852	-16 731
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-78 852	-76 731
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-393 242	-393 242
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	0	-605
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-393 242	-393 847
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	288	211
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	-468	250
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	-180	461

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-258 868	-282 693
	Övriga räntekostnader	-2 144	-2 513
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-261 012	-285 206
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	31 896 447	31 896 447
	Ingående anskaffningsvärde mark	6 300 000	6 300 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	38 196 447	38 196 447
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 258 814	-8 865 572
	Årets avskrivningar	-393 242	-393 242
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 652 056	-9 258 814
	<i>Utgående redovisat värde</i>	28 544 391	28 937 633
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	26 000 000	23 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 741 000	1 533 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	57 000 000	63 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	84 741 000	88 333 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	17 225 000	17 225 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	17 225 000	17 225 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	574 870	626 169
	Övriga fordringar	14 778	16 280
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	589 648	642 449

Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB	3,71%	2026-03-28	2 200 000	0
SEB	2,35%	2026-12-28	1 600 000	0
SEB	2,86%	2026-12-28	2 700 000	0
SEB	2,93%	2027-03-28	300 000	0
SEB	2,44%	2026-08-28	1 480 000	0
SEB	2,35%	2026-12-28	600 000	0
			8 880 000	0

Långfristig del	300 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	8 580 000
Kortfristig del	8 580 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,88%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB	3,71%	2026-03-28	2 200 000	0
SEB	2,35%	2026-12-28	1 600 000	0
SEB	2,86%	2026-12-28	2 700 000	0
SEB	2,93%	2027-03-28	300 000	0
SEB	2,44%	2026-08-28	1 480 000	0
SEB	2,35%	2026-12-28	600 000	0
			8 880 000	0

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	8 580 000
Kortfristig del	8 580 000

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	0	0
	Momsskuld	38 280	46 110
	Källskatt	0	0
	Inre fond	0	0
	Övriga kortfristiga skulder	17 817	8 233
	<i>Summa Övriga skulder</i>	56 097	54 343
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	115 383	112 931
	Övriga förutbetalda intäkter	0	0
	Upplupna räntekostnader	6 891	10 090
	Övriga upplupna kostnader	155 040	154 387
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	277 314	277 408

Årsredovisningen ahr beslutats 2026-04-28.

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.



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576883708

Dokument

Årsredovisning 99-2730 Huvuddokument 18 sidor Startades 2026-04-30 09:48:48 CEST (+0200) av HSB E-tjänst (HE) Färdigställt 2026-05-07 14:07:02 CEST (+0200)	förstasida Bilaga 1 1 sida Inte sammanfogad med huvuddokumentet. Bifogad av HSB E-tjänst (HE)
--	--

Initierare

HSB E-tjänst (HE) aut.brf_etjanster@hsb.se
--

Signerare

Stefan Erhag (SE) Identifierad med svenskt BankID som "Rolf Stefan Erhag" Personnummer 196608091911  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Rolf Stefan Erhag" Signerade 2026-05-04 16:00:51 CEST (+0200)	Tim Mac Nally (TMN) Identifierad med svenskt BankID som "Tim Mattias Mac Nally" Personnummer 199110182350  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Tim Mattias Mac Nally" Signerade 2026-05-06 14:53:48 CEST (+0200)
Helena Klefbom (HK) Identifierad med svenskt BankID som "HELENA KLEFBOM" Personnummer 197709168202  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HELENA KLEFBOM" Signerade 2026-05-04 16:10:03 CEST (+0200)	Suzanne Sun (SS) Identifierad med svenskt BankID som "Suzanne Shujing Sun" Personnummer 196512262681  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Suzanne Shujing Sun" Signerade 2026-05-04 16:06:38 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576883708

Niklas Feiff (NF)

Identifierad med svenskt BankID som "NIKLAS FEIFF"

Personnummer 198302281434



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"NIKLAS FEIFF"

Signerade 2026-05-07 14:07:02 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

