Årsredovisning 2025

Brf Ekoparken i Solna

769604-5975



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ekoparken i Solna

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 5
Flerårsöversikt ..... s. 5
Upplysning vid förlust ..... s. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 18**

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-07-05. Stadgar registrerades 2018-11-20 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rågen 1	1999	Solna
Rågen 2	1999	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

If Skadeförsäkring AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1988.

Föreningen har 5 hyreslägenheter och 86 bostadsrätter om totalt 7 570 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 591 kvm.

Styrelsens sammansättning

Andrés Coromoto Lagerlöf	Ordförande
Ali Karimpour	Styrelseledamot
Cecilia Wollersjö	Styrelseledamot
Diar Marqus	Styrelseledamot
Ingrid Krogius	Styrelseledamot
Joanna Wysoczanska-Harbut	Styrelseledamot
Luba Nikolova Vesselinova	Styrelseledamot
Kristina Engwall	Suppleant
Alex Storborg	Suppleant

Valberedning

Mansour Sabaghzadeh
Nils Viking

Firmateckning

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

Revisorer

Marie Nordlander Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2011
- Undercentral för fjärrvärme och motorer till ventilationsfläktar bytta för att förbättra energieffektivitet

2014
- Renovering av räcken och byte av glasruta på balkonger, byte av golvbeläggning på våningsplan

2015
- I trapphusen byttes belysningen ut mot LED armaturer med rörelsesensor. LEDenheten fungerar också som nödbelysning i händelse av elavbrott.

2016
- Byte till Ledbelysning i entréer och våningsplan
- Förbättrad dränering på Rågen 1 (hus 5)

2017
- Nya hissar installerade.

2019
- Belysning i källare och förråden och tvättstugor bytta till LED armaturer
- Nya justeringsventiler i VVC kretsen och ny cirkulationspump med högre kapacitet
- Cykelbodar och trädgårdsförråd målades

2021
- Stamspolning
- Renovering av tak samt installation av solceller

2022
- Översyn av stammar, byte av samtliga soprumsfläktar, OVK (Obligatorisk Ventilations Kontrol)
- Byte av samtliga handtag till dörrar för loftgångar, Brandsäkerhet komplettering med sprinklar i samtliga serviceutrymmen såsom soprum, tvättstuguor etc. Brandsläkare i samtliga hus.
- Komplettering och byte av ett antal trasiga huvudventiler för VV, KV och VVC kretsar i källargångar
- Uppgradering av utemiljö samt 3 st. plattsatta uteplatser för trädgårdsmöbler och plats för grillning
- Nya tvättmarskiner och torkskåp och mangel förutom några maskiner i samtliga tvättstugor.

2023
- Renovering av cykelbodar, byte av kanalfläktar, målning av lekutrustning på lekplats

2024 Samtliga återstående maskiner i alla tvättstugor har bytts ut. Avgasare i UC har installerats för avluftning och filtrering av varmvattensystemet. Samtliga dörrstängare i fastigheten har byts. Brytskydd för samtliga dörrar i allmänna utrymmen har installerats för ökad säkerhet i fastigheten. Radhusens fasadplåtar och dörrkarmar har målats och nya brevlådor med lås har installerats. Farthinder för bilgångvägar till gården har installerats. Ny hemsida för föreningen har tagits fram. Ny elinstallation för ventilation i tvättstugor har dragits för att få bättre luftkvalite i tvättstugor. Larmförmedling för hissar har uppgraderts från 2G till 4G. Dränering av dagvatten runt husen har kontrollerats och rensats. Samtliga backup-batterier för entréer har förnyats med 10 års intervall.

2025 Behandling av samtliga golv (slipning och djuprengöring) på våningsplan, entréer, källarvåning samt lägenhet förråden.
Trapphusrenovering som omfattade: Byte av samtliga lägenhetsdörrar till Daloc säkerhetsdörrar med 3 punktslås (vissa lägenheter önskat ha en punktslåsdörr pga. tillgänglighetsskäl. Alla lägenhetsdörrar har fått även polislås inkluderade vid dörrbyte. Byte av samtliga dörrar till soprum, grovsoprum och tvättstugor. Tydlig skyltning av alla allmänna utrymmen. Installation av postboxar, anslagstavlor med belysning. Installation av tidningsboxar och tidningshållare för boende vid behov (krav på anmälan) av dessa. Omfattande målning av alla våningsplan i samtliga hus och trappuppgångar, KV och lägenhetsförrådens gemensamma utrymmen samt serviceutrymmen på vindsplan.
Byte av samtliga belysningar på våningsplan till ledljus och trapphus med batteribackup i händelse av elavbrott eller brand. Byte av armatur för belysning i entréer till spotbelysning. Led-nödbelysning i entréer.
Stamspolning i alla lägenheter och serviceutrymmen

Planerade underhåll

2026 OVK.

Avtal med leverantörer

Avfallshantering och grovsopor	PreZero & Svenska servicestyka
Ekonomisk och teknisk förvaltning	Nabo
Hissar	Kone AB
Låssystem och lås	Aptus
Service tvättmaskiner	Söderkyl
Städning	NACS AB
Tak	Tello
Trädgård och snöröjning	Crafteck Vallentuna
Ventilation	Värmex AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Åbergssons samfällighetsförening (ÅSFF), med en andel på 32.61%.

Samfälligheten förvaltar gata, parkeringsplatser, lekplats och vissa markytor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen tog upp lån för att finansiera trapphusrenovering.

Under året genomfördes en stor renovering av trapphusen. Detta arbetet omfattade: Byte av samtliga lägenhetsdörrar till Daloc säkerhetsdörrar med 3-punktslås, vissa lägenheter önskat ha 1-punktslåsdörr pga. tillgänglighetsskäl. Alla lägenhetsdörrar har fått även polislås inkluderade vid dörrbyte. Byte av samtliga dörrar till soprum, grovsoprum och tvättstugor. Tydlig skyltning av alla allmänna utrymmen. Installation av postboxar, anslagstavlor med belysning. Installation av tidningsboxar och tidningshållare för boende vid behov (krav på anmälan) av dessa. Omfattande målning av alla våningsplan i samtliga hus och trappuppgångar, KV och lägenhetsförrådens gemensamma utrymmen samt serviceutrymmen på vindsplan.

Under året ändrades anläggningsbeslutet för Åbergssons samfällighetsförening vilket bl.a. innebär att laddplatser kan installeras.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 128 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 417 357	5 390 476	5 003 989	4 885 592
Resultat efter fin. poster	-766 651	137 663	-672 156	-5 465 476
Soliditet (%)	84	89	88	83
Yttre fond	6 389 058	4 242 672	2 626 228	3 382 111
Taxeringsvärde	183 137 000	191 150 000	191 150 000	191 150 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	657	657	600	598
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,1	84,3	84,1	85,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 745	1 183	1 352	2 017
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 636	1 110	1 268	1 866
Sparande / kvm totalyta, kr	186	180	130	121
Elkostnad / kvm totalyta, kr	29	26	28	48
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	124	118	106	94
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	33	25	17	11
Energikostnad / kvm totalyta, kr	186	169	151	153
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,89	1,55	1,57	1,18
Räntekänslighet (%)	2,66	1,80	2,25	3,37

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.
Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningens ekonomi är fortsatt stark med ett positivt kassaflöde och låg skuldsättning. Vi har också fem hyreslägenheter som är en potentiell framtida tillgång. Årets resultat var -796 TKR. Resultatet påverkades av högre avskrivningar än tidigare år.
Framöver är det, liksom tidigare, viktigt att vara kostnadsmedvetna. Vi måste också säkerställa att avgifterna speglar den långsiktiga kostnadsutvecklingen och anpassas till denna för att säkerställa att har möjlighet att genomföra allt underhåll som behövs för att hålla våra tillgångar i gott skick.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	55 899 344	-	-	55 899 344
Upplåtelseavgifter	28 265 961	-	-	28 265 961
Fond, yttre underhåll	4 242 672	-	2 146 386	6 389 058
Balanserat resultat	-8 963 040	137 663	-2 146 386	-10 971 764
Årets resultat	137 663	-137 663	-766 651	-766 651
Eget kapital	**79 582 599**	**0**	**-766 651**	**78 815 948**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-10 971 764
Årets resultat	-766 651
Totalt	**-11 738 415**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	1 778 950
Att från yttre fond i anspråk ta	-231 351
Balanseras i ny räkning	-13 286 014
	-11 738 415

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 417 357	5 390 476
Övriga rörelseintäkter	3	11 204	155 213
Summa rörelseintäkter		**5 428 561**	**5 545 689**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 041 680	-3 997 256
Övriga externa kostnader	9	-301 400	-321 034
Personalkostnader	10	-127 964	-311 067
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 536 072	-659 628
Summa rörelsekostnader		**-6 007 115**	**-5 288 985**
RÖRELSERESULTAT		**-578 554**	**256 704**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 603	21 082
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-196 700	-140 123
Summa finansiella poster		**-188 097**	**-119 041**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-766 651**	**137 663**
ÅRETS RESULTAT		**-766 651**	**137 663**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 21	80 885 482	82 183 702
Markanläggningar	13	10 167	25 827
Maskiner och inventarier	14	1 177 477	1 399 669
Pågående projekt	15	5 239 451	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**87 312 577**	**83 609 198**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	394 500	394 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**394 500**	**394 500**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**87 707 077**	**84 003 698**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		35 930	53 356
Övriga fordringar	17	5 491	18 768
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	198 040	190 097
Summa kortfristiga fordringar		**239 461**	**262 221**
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 480 678	4 870 900
Summa kassa och bank		**5 480 678**	**4 870 900**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**5 720 139**	**5 133 121**
SUMMA TILLGÅNGAR		**93 427 215**	**89 136 818**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		84 165 305	84 165 305
Fond för yttre underhåll		6 389 058	4 242 672
Summa bundet eget kapital		**90 554 363**	**88 407 977**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-10 971 764	-8 963 040
Årets resultat		-766 651	137 663
Summa ansamlad förlust		**-11 738 415**	**-8 825 378**
SUMMA EGET KAPITAL		**78 815 948**	**79 582 599**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	7 222 552	8 422 552
Övriga långfristiga skulder		15 500	12 000
Summa långfristiga skulder		**7 238 052**	**8 434 552**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	5 200 000	0
Leverantörsskulder		1 267 206	187 189
Skatteskulder		4 712	0
Övriga kortfristiga skulder		3 683	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	897 614	932 478
Summa kortfristiga skulder		**7 373 215**	**1 119 667**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**93 427 215**	**89 136 818**

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-578 554**	**256 704**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 536 072	659 628
	957 518	**916 332**
Erhållen ränta	8 603	21 082
Erlagd ränta	-186 783	-140 123
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**779 338**	**797 291**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	22 760	12 427
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 043 632	97 339
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 845 729**	**907 057**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-5 239 451	-220 813
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-5 239 451**	**-220 813**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	4 000 000	0
Amortering av lån	0	-1 200 000
Depositioner	3 500	1 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**4 003 500**	**-1 198 500**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**609 778**	**-512 256**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**4 870 900**	**5 383 156**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**5 480 678**	**4 870 900**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ekoparken i Solna är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,02 %
Yttertak	2,35 %
Fasader	1,34 %
Balkonger	6,50 %
Fönster	6,50 %
Stamledningar VA	6,50 %
Stamledningar Värme	1,96 %
Styr & övervakning	8,45 %
Ventilation	28,16 %
El	6,50 %
Hissar	2,01 %
Markanläggningar	5,00 %
Maskiner och inventarier	4,00 - 20,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 674 252	4 676 085
Hyresintäkter, bostäder	699 169	671 643
Hyresintäkter, lokaler	9 576	9 576
Övriga intäkter	34 360	33 172
Summa	**5 417 357**	**5 390 476**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-3	0
Övriga intäkter	379	0
Försäkringsersättning	0	151 794
Erhållna skadestånd	10 328	0
Övriga rörelseintäkter	500	3 419
Summa	**11 204**	**155 213**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	132 144	126 056
Städning	232 127	182 002
Besiktning och service	237 053	280 523
Trädgårdsarbete	199 828	329 783
Snöskottning	15 119	32 194
Summa	**816 271**	**950 558**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	42 056	64 761
Bostäder	15 950	28 963
Tvättstuga	12 512	38 508
Källarutrymmen	9 050	6 762
Soprum/miljöanläggning	0	4 078
Dörrar och lås/porttele	73 748	56 327
VA	25 800	6 681
Värme	85 167	28 469
Ventilation	47 313	34 638
El	67 277	4 738
Hissar	0	12 090
Tak	3 625	0
Fönster	0	8 730
Balkonger	0	61 275
Staket/grind/terrass	0	900
Gård/markytor	5 475	29 341
Försäkringsärende/vattenskada	0	61 458
Summa	**387 973**	**447 719**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	52 250	55 654
Tvättstuga	0	25 585
Trapphus/port/entré	301 233	367 438
VA	89 538	29 250
Ventilation	0	47 500
Hissar	0	41 250
Fönster	43 750	0
Balkonger	107 180	0
Gård/markytor	45 813	0
Summa	**639 764**	**566 677**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	219 651	195 877
Uppvärmning	942 867	898 921
Vatten	250 932	189 618
Sophämtning	205 655	197 745
Summa	**1 619 105**	**1 482 161**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	130 388	121 276
Kabel-TV	141 462	139 148
Bredband	67 704	67 704
Arvode teknisk förvaltning	98 759	90 183
Fastighetsskatt	158 254	149 830
Skattereduktion	-18 000	-18 000
Summa	**578 567**	**550 141**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	39 315	10 541
Övriga förvaltningskostnader	83 954	94 784
Juridiska kostnader	16 425	45 953
Revisionsarvoden	28 875	31 188
Ekonomisk förvaltning	105 976	101 096
Konsultkostnader	26 855	37 472
Summa	**301 400**	**321 034**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	102 254	244 223
Sociala avgifter	25 710	66 844
Summa	**127 964**	**311 067**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	196 700	140 112
Övriga räntekostnader	0	11
Summa	**196 700**	**140 123**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	92 865 856	92 865 856
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**92 865 856**	**92 865 856**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 682 155	-10 227 259
Årets avskrivning	-1 298 220	-454 896
Utgående ackumulerad avskrivning	**-11 980 375**	**-10 682 155**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**80 885 482**	**82 183 702**
I utgående restvärde ingår mark med	*24 102 800*	*24 102 800*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	110 137 000	108 150 000
Taxeringsvärde mark	73 000 000	83 000 000
Summa	**183 137 000**	**191 150 000**

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	313 151	313 151
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**313 151**	**313 151**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-287 324	-271 664
Årets avskrivning	-15 660	-15 660
Utgående ackumulerad avskrivning	**-302 984**	**-287 324**
Utgående restvärde enligt plan	10 167	25 827

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 094 125	2 873 312
Årets inköp	0	220 813
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**3 094 125**	**3 094 125**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 694 456	-1 505 384
Årets avskrivning	-222 192	-189 072
Utgående ackumulerad avskrivning	**-1 916 648**	**-1 694 456**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**1 177 477**	**1 399 669**

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	5 239 451	0
Omfört till Byggnad	0	0
Summa pågående arbeten	**5 239 451**	**0**

NOT 16, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar vindkraftverk	394 500	394 500
Summa	**394 500**	**394 500**

NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 360	3 163
Skattefordringar	0	13 474
Övriga fordringar	2 131	2 131
Summa	**5 491**	**18 768**

NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 169	35 107
Fastighetsskötsel	34 340	33 036
Försäkringspremier	43 869	40 428
Kabel-TV	35 730	35 327
Bredband	0	11 284
Förvaltning	38 932	34 915
Summa	**198 040**	**190 097**

NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2027-12-01	1,17 %	7 222 552	7 222 552
Stadshypotek	2026-03-30	3,88 %	1 200 000	1 200 000
Stadshypotek	2026-03-02	2,67 %	4 000 000	
Summa			**12 422 552**	**8 422 552**
Varav kortfristig del			5 200 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 422 552 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 763	240 000
El	24 355	21 724
Uppvärmning	117 823	119 427
Utgiftsräntor	9 917	0
Löner	190 975	0
Beräknade uppl. sociala avifter	60 004	75 408
Förutbetalda avgifter/hyror	449 277	446 919
Beräknat revisionsarvode	29 500	29 000
Summa	**897 614**	**932 478**

NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	61 192 000	61 192 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-19.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Solna

Andrés Coromoto Lagerlöf
Ordförande

Ali Karimpour
Styrelseledamot

Cecilia Wollersjö
Styrelseledamot

Diar Marqus
Styrelseledamot

Ingrid Krogius
Styrelseledamot

Joanna Wysoczanska-Harbut
Styrelseledamot

Luba Nikolova Vesselinova
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Parameter Revision AB
Marie Nordlander
Auktoriserad revisor