

Årsredovisning 2025-01-01 -- 2025-12-31

Årsredovisning

för

Brf Rosteriet
769617-1078

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Årsredovisning 2025-01-01 -- 2025-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

1. Föreningens ändamål

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Rosteriet. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

2. Registrering, stadgar och adress

Bostadsrättsföreningen Rosteriet bildades den 15 juni 2007 och registrerades hos Bolagsverket den 17 juli 2007. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2015-06-22 och nuvarande stadgar antogs av årssammorna 2023-04-26 och 2024-05-24 samt registrerades hos Bolagsverket 2024-05-24.

Föreningens officiella adress är c/o Ekerö Redovisningsbyrå AB, Box 2, 178 21 Ekerö. Fastigheten har sex entréer med följande adresser:

- Liljeholmsgränd 2, 4 och 6
- Liljeholmsvägen 32 och 34
- Rosterigränd 3

3. Styrelse

En ny styrelse valdes på föreningsstämman den 26 april 2025 bestående av sju ordinarie ledamöter och tre suppleanter.

Under 2025 har 11 protokollförda styrelsemöten hållits samt ytterligare en extra föreningsstämma 2025-01-23.

3.1 Styrelsemedlemmar valda av stämman 2025-04-26

(*styrelsens konstituering 2025-05-07)

Stefan Parre	*Ledamot och ordförande (vald till 2026)
Tobias Runnfeldt	*Ledamot (vald till 2026)
Morgan Jones	*Ledamot (vald till 2026)
Caroline Mårtensson Dashti	*Ledamot (vald till 2026)
Leif Rundqvist	*Ledamot (vald till 2027)
Per-Ola Skrifvare	*Ledamot (vald till 2026)
Anna Land	*Ledamot (vald till 2027)
Jesper Gradin	*Suppleant (vald till 2026)
Fredrik Carlborg	*Suppleant (vald till 2026)
Holger Jensen	*Suppleant (vald till 2026)

Årsredovisning 2025-01-01 -- 2025-12-31

Valberedning:

Valberedningen valdes vid ordinarie stämman för 1 år och består av:

- Jeanett Hegedüs
- Daniel Neiberg (sammankallande)
- Werner Röhr

4. Föreningsmöten

Den 23 januari 2025 hölls en extra föreningsstämma för fyllnadsval av styrelseledamot och suppleant, som har redovisats i 2024 års årsredovisning.

Den ordinarie föreningsstämman hölls den 26 april 2025 och genomfördes fysiskt på Lustikulla Konferens & Event. Till föreningsstämman uppdrogs åt Peter Olevik Dunder, medlem i föreningen, att leda stämman.

Styrelsen höll ett informationsmöte för medlemmarna den 14 oktober 2025 på Café Rosteriet, i syfte att informera om styrelsens arbete, föreningens ekonomi samt aktuella frågor.

5. Förvaltning

Ekonomisk förvaltning hanteras genom avtal och fullmakt av Ekerö Redovisningsbyrå AB.

Fastighetsskötsel har i huvudsak skötts av föreningens fastighetsgrupp och därtill genom avtal med Jakobsen Properties som fastighetsskötare, som också erbjuder felavhjälpning och service åt föreningens enskilda medlemmar, samt förskolan och lokalhyresgästerna, vid behov.

Föreningen arbetar därtill med ett antal leverantörer inom specifika områden inom fastighetsfrågor. Leverantörerna utvärderas och skiftas löpande vid behov.

6. Information om fastigheten (se film på hemsidan)

6.1 Byggnad och tomt

Brf Rosteriet (769617 - 1078) är en äkta bostadsrättsförening som bildades 15 juni 2007. Inflyttning i fastigheten Rosteriet 7 skedde successivt under 2016 och 2017.

Den friköpta tomtens areal är 5101 m². Föreningens fastighet består av två flerbostadshus med totalt sex trapphus.

Den totala ytan är 17.171 m² som utgörs av bostadsrättslägenheter om 15.557 m², bostadsrättslokaler om 1.168 m² och hyresrättslokaler om 446 m².

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme och frånluftsåtervinning.

Föreningens hus är sedan 2022-04-01 anslutet med fibernät via Ownit.

Årsredovisning 2025-01-01 -- 2025-12-31

I fastigheten finns fyra hyreslokaler. I två källarplan finns källarförråd och garage med totalt 102 p-platser.

Utvändigt på Rosterigränd har föreningen ytterligare 8 platser samt en lastplats.

6.2 Lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Fastigheten består av 231 bostadsrätter varav 225 bostadsrättslägenheter och en bostadsrättslokal (sex bostadsrätter sammanfogade till en förskola). Bostadsrättslägenheterna är i varierande storlek från kompakta ettor till stadsradhus och etagelägenheter.

6.3. Medlemmar

Vid räkenskapsåret utgång hade föreningen 336 medlemmar

6.4 Hyreslokaler

Föreningen har haft 4 verksamheter som hyresgäster, en för varje hyreslokal:

- Dentalisterna AB
- Café Rosteriet
- True Workout
- Naprapatlandslaget

De fyra verksamheterna sett i fastighetens fasadlinje mot tvärbanan förstärker Rosteriets visuella hållbarhetsprofil i området.

6.5 Garage och parkering

Aimo Park handhar genom avtal uthyrningen av föreningens samtliga garageplatser fördelade på två plan (alla kabelförberedda för möjlig anslutning med laddbox) och 8 utomhusparkeringar varav 4 löpande uthyrda och 4 mot timavgift.

6.6 Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det flera gemensamma utrymmen såsom barnvagnsrum och cykelrum samt en grovtvättstuga. Medlemmar har möjlighet att boka ett pass/vecka/lgh. om 3 timmar.

Föreningen har 10 stycken källarförråd som har hyrts ut till medlemmarna som har behov. Först till kvarn principen har applicerats.

6.7 Poolen

På den gemensamma gården finns ett poolområde som nyttjas av föreningens medlemmar/familjer och deras gäster. Poolen hålls normalt öppen och uppvärmd ca fyra månader om året. Öppning - stängning - städning sköts av frivilliga medlemmar i Brf med hjälp av extern leverantör (PoolWater).

Årsredovisning 2025-01-01 -- 2025-12-31

6.8 Egenkontroll

Föreningen i egenskap av fastighetsägare har i enlighet med miljöbalken krav på egenkontroll. Egenkontroll innebär regelbunden kontroll av verksamheten och dess påverkan på miljön och hälsan. En del av de krav som ställs täcks av den OVK som utförs vart tredje år. Nu senast november - december 2022. Härtill utförs filterbyten i samtliga ventilationskammare två gånger per år (december och juni).

Fastighetens brandlarm, sprinklersystem och rökluckor kontrolleras regelbundet och ackrediterade företag genomför periodiska kontroller enligt gällande regelverk.

Miljöförvaltningen har höga krav på hygien och kvaliteten på badvattnet, vilket innebär grundliga inspektioner vart 4:de år, 2017, 2021, 2025 osv.

Vattenprover skickas regelbundet till Eurofins för analys samt badvattenkvaliteten kontrolleras dagligen i poolhuset under badsäsongen.

6.9 Servitut

Det finns ett servitut med Ellevio avseende en elnätstation inom vår fastighet och ett annat med Stockholm Exergi (före detta Fortum Värme) avseende ledningar för fjärrvärmedistribution.

7. Finansiering

Föreningens fastighetslån på 228.600.000 kr placerade hos SEB med följande villkor per 2025-12-31.

Kreditinstitut:	Bindningstid:	Lånebelopp	Ränta	Amortering:
Lån 47439612	2026-01-28	40 000 000 kr	2,22 %	
Lån 47439620	2026-01-28	40 000 000 kr	2,22 %	
Lån 47439639	2028-01-28	21 900 000 kr	2,79 %	
Lån 46439655	2026-01-28	25 900 000 kr	2,22 %	
Lån 46474872	2028-01-28	31 700 000 kr	2,79 %	
Lån 46474910	2026-03-28	51 800 000 kr	1,48 %	
Lån 46474880	2026-03-28	17 300 000 kr	2,25 %	2 900 000 kr

8. Försäkring

Fastigheten har en uppdaterad fullvärdesförsäkring hos Trygg Hansa (fd Moderna Försäkringar) fr o m 2024-04-01.

Säkra (fd Allabrf) har Fullmakt att årligen i konkurrens upphandla Försäkringsgivare.

Årsredovisning 2025-01-01 -- 2025-12-31

9. Kommunikation

Brf hemsida (www.brfrosteriet.se) innehåller information om stadgar, ordningsregler, mäklarinfo, kontaktvägar, m.m. Inriktningen är att all kommunikation mellan Styrelsen och Medlemmar så långt möjligt hanteras digitalt. Styrelsens information hanteras som Nyheter på hemsidan och aviseras genom e-post, samt på Boappa. Hemsidan innehåller väsentlig information om föreningen.

10. Viktigare händelser under året

- Takinfiltrationen i vissa lägenheter som åtgärdades under 2025 har under slutet av 2025 konstaterats fortsatt vara ett problem i några lägenheter. Förnyade undersökningar har inletts och fortsatt arbete utförs av entreprenör för att hitta och åtgärda problemet. Detta utförs och bekostas helt av byggherren inkl. att åtgärda problemet.

- Ekonomi

Styrelse har beslutat om en extraamortering under året motsvarande fyra miljoner kronor. Amorteringen har utförts efter årsskiftet 25/26.

Styrelsen bedömde hösten 2025 att, mot bakgrund av de kostnadsbesparingar som har kunnat göras inom fastighetskötsel och övrigt kostnadsläge, det fanns utrymme att sänka årsavgifterna. Styrelsen beslutade om en sänkning av årsavgifterna med 5 % att gälla från årsskiftet 25/26.

Styrelsen fortsätter att arbeta aktivt med att balansera föreningens behov av intäkter genom årsavgifter och hyresintäkter i förhållande till föreningens och fastighetens kostnader för förvaltning på kort och lång sikt innefattande fastighetens underhållsbehov.

- Balkonginglag

Under 2025 erhöles efter ansökan och överklagande slutligen bygglov för inglasning av balkonger även mot Liljeholmsgränd – Liljeholmsvägen. Föreningen har därmed erhållit bygglov för inglasning av samtliga föreningens balkong.

11. Väsentliga händelser efter årets utgång

11.1. Fastighetsförsäkring

Fastigheten har en ny fullvärdesförsäkring fr.o.m. 2026-04-01 genom Bostadsrätterna via Söderberg & Partners som försäkringsförmedlare.

11.2. Detaljplansprocess Vasakronan

Föreningens granne Vasakronan har genom ansökan initierat en detaljplansprocess för att få att utöka sin fastighet såväl på höjd som bredd. Styrelsen har bedömt att förslaget kan påverka föreningens fastighet och boendemiljö negativt och har därflör lämnat synpunkter i planprocessen.

Årsredovisning 2025-01-01 -- 2025-12-31

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	19 153 912	19 059 293	16 685 048	15 084 326
Resultat efter finansiella poster	-2 605 730	-1 421 372	-978 278	498 493
Soliditet	79,02%	78,87%	78,60%	78,63%
Årsavgiftper KVM upplåten med br	929	927	797	706
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkterna	80,36%	81,29%	77,02%	78,03%
Skuldsättningper kvadratmeter	13 313	13 482	13 715	13 715
Skuldsättning per kvm upplåten med br	13 668	13 842	14 081	14 081
Sparande per kvadratmeter	350	92	122	215
Räntekänslighet	15	15	18	20
Energikostnad per kvadratmeter	268	250	229	260
Rörelsemarginal:	14,5%	33,7%	28,6%	15,4%
Kassalikviditet:	9,3%	7,6%	9,0%	10,7%

För vidare förklaring av nyckeltalen se Definition av nyckeltal under Not 1

Uppllysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året.

Föreningens skuldsättning är på en hög nivå, vilket kan ge en större påverkan på räntekostnaderna när lån omsätts.

Inför 2026 har styrelsen beslutat om att sänka årsavgifterna med 5 %.

Styrelsens bedömning är att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Årsredovisning 2025-01-01 -- 2025-12-31

Förändring eget kapital	Inbetalda insatser	Underhålls plan	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	878 887 497	7 063	7 058 122	-1 421 372	884 531 310
Disposition av föregående års resultat:					
Balanseras i ny räkning			-1 421 372	1 421 372	
Årets resultat				-2 605 730	-2 605 730
Belopp vid årets utgång	878 887 497	7 063	5 636 750	-2 605 730	881 925 580

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

	2025-01-01	2025-12-31
Balanserat resultat	5 636 750	
Årets resultat		-2 605 730
Totalt		3 031 020

Disponeras för:

Fond för Yttre underhåll	2 233 000
Balanseras i ny räkning	798 020
Totalt	3 031 020

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Årsredovisning 2025-01-01 -- 2025-12-31

RESULTATRÄKNING

	Tilläggs- upplysningar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Intäkter	2	19 153 912	19 059 293
Övriga rörelseintäkter		189 247	5 050
Rörelseintäkter		19 343 158	19 064 343
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-7 155 939	-8 196 201
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-446 506	-755 783
Styrelsearvode	5	-669 469	-691 307
Avskrivningar materiella anläggningstillgå.	6	-8 262 779	-3 002 262
Rörelsekostnader		-16 534 693	-12 645 553
Rörelseresultat		2 808 466	6 418 790
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande intäkter		164 563	349 095
Räntekostnader och liknande kostnader		-5 578 758	-8 189 257
Finansiella poster		-5 414 195	-7 840 162
Resultat efter finansiella poster		-2 605 730	-1 421 372
Årets resultat		-2 605 730	-1 421 372

Årsredovisning 2025-01-01 -- 2025-12-31

BALANSRÄKNING

	Tilläggs- upplysningar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	1,7	1 098 895 125	1 107 039 056
Inventarier	8	386 461	393 910
Summa anläggningstillgångar		1 099 281 586	1 107 432 966
Omsättningstillgångar			
Fordringar			
Kundfordringar		739 202	518 968
Övriga fordringar	9	1 344 093	648 034
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	10	182 310	202 200
Summa kortfristiga fordringar		2 265 605	1 369 202
Kassa och bank		14 556 020	12 682 237
Summa omsättningstillgångar		16 821 625	14 051 439
Summa tillgångar		1 116 103 211	1 121 484 405

Årsredovisning 2025-01-01 -- 2025-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Tilläggs- upplysningar	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		878 887 497	878 887 497
Yttre fond		7 063	7 063
Summa bundet eget kapital		<u>878 894 560</u>	<u>878 894 560</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	1	5 636 750	7 058 122
Årets resultat		-2 605 730	-1 421 372
Summa fritt eget kapital		<u>3 031 020</u>	<u>5 636 750</u>
Summa eget kapital		<u>881 925 580</u>	<u>884 531 310</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	53 600 000	51 800 000
Mottagna depositioner		190 500	190 500
Summa långfristiga skulder		<u>53 790 500</u>	<u>51 990 500</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	175 000 000	179 700 000
Förskott från kunder		20 995	32 466
Leverantörsskulder		590 699	576 469
Skatteskulder		1 388 000	1 284 000
Övriga kortfristiga skulder	12	324 178	247 973
Upplupna kostnader och förutbetalda intäk	13	3 063 258	3 121 687
Summa kortfristiga skulder		<u>180 387 130</u>	<u>184 962 595</u>
Summa eget kapital och skulder		1 116 103 211	1 121 484 405

Årsredovisning 2025-01-01 -- 2025-12-31

Kassaflödesanalys	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Intäkter	19 343 158	19 064 343
Summa intäkter	19 343 158	19 064 343
Driftskostnader	-7 155 939	-8 196 201
Förvaltnings- och externa kostnader	-446 506	-755 783
Personalkostnader	-669 469	-691 307
Ränteintäkter	164 563	349 095
Räntekostnader	-5 578 758	-8 189 257
Summa kostnader	-13 686 109	-17 483 453
Likviditet från resultatet	5 657 049	1 580 890
Kundfordringar	-220 234	272 176
Övriga kortfristiga fordringar	-676 170	-171 172
Leverantörsskulder	14 229	-344 077
Övriga kortfristiga skulder	110 306	124 659
Likviditet från rörelsekapitalet	-771 868	-118 414
Akkumulerad likviditet från rörelsen	4 885 181	1 462 476
Nettoninvesteringar	-111 399	-239 883
Nettoförändring långfristiga lån	-2 900 000	-4 069 000
Nettoförändring eget kapital	0	0
Likviditet från investeringar och lån	-3 011 399	-4 308 883
Akkumulerad likviditetsförändring	1 873 783	-2 846 408
Ingående likvida medel	12 682 237	15 528 645
<i>Förändring under året</i>	<i>1 873 783</i>	<i>-2 846 408</i>
Utgående likvida medel	14 556 020	12 682 237

Årsredovisning 2025-01-01 -- 2025-12-31

NOTER

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Ändrade redovisningsprinciper: Övergång från K2 till K3 och införande av komponentavskrivningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning. Tidigare tillämpades K2-regelverket (BFNAR 2016:10). Övergången redovisas i enlighet med kapitel 35 *Första gången ett företag tillämpar detta allmänna råd*. Övergången till K3 innebär att föreningen infört komponentavskrivning av byggnaden. Fastigheten har delats in i väsentliga komponenter såsom stomme, tak, fasad, installationer och övriga tekniska system. Varje komponent skrivs av över sin bedömda nyttjandeperiod.

Övergången till K3 bedöms ge en mer rättvisande bild av fastighetens ekonomiska livslängd, underhållsbehov och föreningens långsiktiga ekonomiska ställning.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (20,6) i förhållande till balansomslutningen.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter bostadsrättslägenheter och bostadsrättslokaler dividerat med area på bostadsrättslägenheter och bostadsrättslokaler. Area på bostadsrättslägenheter och bostadsrättslokaler är beräknad till 16 725 kvm.

Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Även andra avgifter som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften. Detta gäller även övriga nyckeltal som beräknas utifrån årsavgifter.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter bostadsrättslägenheter och bostadsrättslokaler dividerat med föreningens totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med total area. Total area på bostadsrättslägenheter, bostadsrättslokaler och hyreslokaler är beräknad till 17 171 kvm.

Årsredovisning 2025-01-01 -- 2025-12-31

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Lån från kreditinstitut dividerat med area på bostadsrättslägenheter och bostadsrättslokaler. Area på bostadsrättslägenheter och bostadsrättslokaler är beräknad till 16 725 kvm.

Sparande per kvadratmeter

Årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll dividerat med total area. Total area på bostadsrättslägenheter, bostadsrättslokaler och hyreslokaler är beräknad till 17 171 kvm.

Räntekänslighet

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med årsavgifter bostadsrättslägenheter och bostadsrättslokaler. Nyckeltalet räntekänslighet visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas vid ökade räntekostnader. Genom att dividera föreningens räntebärande skulder på balansdagen med föreningens intäkter från årsavgifter får föreningen ett nyckeltal som visar hur många procent som årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet.

Energikostnad per kvadratmeter

Kostnader för värme, el och vatten dividerat med total area. Total area på bostadsrättslägenheter, bostadsrättslokaler och hyreslokaler är beräknad till 17 171 kvm.

Rörelsemarginal

Rörelseresultat / nettoomsättning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar / kortfristiga skulder

NOTER TILL RESULTATRÄKNINGEN

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
2. Intäkter		
Månadsavgifter	14 243 507	14 243 507
Hyresintäkter lokaler	1 958 703	1 881 700
Hyresintäkter garage	1 536 480	1 451 199
Intäkter aviserad el	765 061	769 579
Intäkter aviserat varmvatten	337 035	343 060
TV- och bredbandsintäkter	243 000	243 000
Övriga intäkter	259 372	132 299
Totalt	19 343 158	19 064 343
	2025-01-01	2024-01-01
3. Driftskostnader	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförvaltning förvaltning	449 515	755 140
Hisskostnader	258 685	420 951
Garagekostnader	69 532	62 282
Poolkostnader	42 929	107 980
Reparationer	-	12 000
Kostnad ventilation	73 266	547 997

Årsredovisning 2025-01-01 -- 2025-12-31

Elkostnader	1 802 767	1 619 721
Fjärrvärme	2 139 831	2 125 688
Vatten och avlopp	660 843	550 210
Avfallshantering	280 009	347 566
Lokalvård /städning	134 268	325 564
Snö- och halkbekämpning	9 423	136 919
Underhåll, utg materialinköp	30 949	20 011
Larm- och bevakningskostnader	32 817	44 793
Bredband och TV	245 976	280 248
Fastighetsförsäkring	157 450	134 768
Fastighetsskatt	746 000	642 000
Övriga driftskostnader	21 678	62 365
Totalt	7 155 939	8 196 201

4. Förvaltnings- och externa kostnader	2025-12-31	<u>2024-12-31</u>
Förbrukningsinventarier & programvaror	117 473	86 007
Ekonomisk förvaltning	228 230	219 433
Revisionskostnader	59 387	72 817
Konsultkostnader	13 651	287 639
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	27 765	89 887
Totalt	446 506	755 783

5. Styrelsearvoden	2025-12-31	<u>2024-12-31</u>
Styrelsearvoden	470 400	401 100
Arvode valberedning	23 520	22 920
Arvode arbetsgrupper	58 800	114 600
Arvode avser föregående år	-33 899	14 962
Sociala avgifter	150 648	137 725
Totalt	669 469	691 307

Utbetalda arvoden under 2025 avsåg mandatperiod 2024–2025 och uppgår till 22 920 kr till valberedningen och 401 100 kr till styrelsen. Arvoden för mandatperiod 2025–2026 är reserverade i bokslutet och betalas ut under 2026.

Årsredovisning 2025-01-01 -- 2025-12-31

6. Avskrivningar

Avskrivning sker genom komponentavskrivning över varje komponents beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Detta är det första året med komponentavskrivningar. Tidigare skrevs Fastigheten av med 0,50 % på 200 år.

Komponenter	% av anskaffningsvärde byggnad	Anskaffningsvärde	Avskrivningar år
Stomme och grund inkl inre UH	60,00%	358 748 603	120
Stamledning värme	7,00%	40 359 218	80
Stamledning VA	6,00%	32 287 374	50
Fasad	5,00%	25 624 900	40
Fönster	4,00%	22 208 247	60
Yttertak	6,00%	32 287 374	50
El	6,00%	32 287 374	50
Balkong	3,00%	16 143 687	50
Ventilation	1,00%	3 843 735	20
Hiss	1,00%	4 697 898	30
Styr och övervakning	1,00%	4 356 233	25
Summa	100,00%	572 844 643	

Övriga materiella anläggningstillgångar:

Maskiner och Inventarier 5 - 10 år

UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN

7. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
<u>Byggnader</u>		
Ingående anskaffningsvärde	572 844 643	572 844 643
Utgående anskaffningsvärde byggnader	572 844 643	572 844 643
Ingående avskrivningar	-22 197 730	-19 333 507
Årets avskrivningar	-8 143 931	-2 864 223
Utgående avskrivningar	-30 341 661	-22 197 730
Utgående bokfört värde på byggnader	542 502 982	550 646 913
<u>Mark</u>		
Ingående anskaffningsvärde	556 392 143	556 392 143
Utgående bokfört värde på mark	556 392 143	556 392 143
Utgående bokfört värde byggnader och mark	1 098 895 125	1 107 039 056
<u>Taxeringsvärde</u>		
Byggnad	267 600 000	327 200 000
Mark	556 000 000	567 000 000
Summa	823 600 000	894 200 000

Årsredovisning 2025-01-01 -- 2025-12-31

8. Inventarier och installationer	2025-12-31	<u>2024-12-31</u>
<u>Inventarier och installationer</u>		
Ingående anskaffningsvärde	2 037 325	1 797 442
Årets anskaffningar	111 399	239 883
<i>Utgående anskaffningsvärde Inventarier och installationer</i>	<u>2 148 724</u>	<u>2 037 325</u>
Ingående avskrivningar	-1 643 415	-1 505 376
Årets avskrivningar	-118 848	-138 039
<i>Utgående avskrivningar</i>	<u>-1 762 263</u>	<u>-1 643 415</u>
<i>Utgående bokfört värde på Inventarier och installationer</i>	<u>386 461</u>	<u>393 910</u>
9. Övriga fordringar	2025-12-31	<u>2024-12-31</u>
Fordran parkeringsintäkter	491 595	439 008
Räntefordran SEB	9 876	11 079
Räntefordran SBAB	13 890	-
Skattekonto	687 063	810
Fordran domstolsärende	18 200	94 188
Övriga fordringar	20 736	216
Fordran byggherren	102 733	102 732
Summa	<u>1 344 093</u>	<u>648 033</u>
10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	<u>2024-12-31</u>
Upplupna intäkter	101 212	100 306
Förutbetalda kostnader	81 098	101 894
Summa	<u>182 310</u>	<u>202 200</u>
11. Skulder till kreditinstitut	2025-12-31	<u>2024-12-31</u>
Fastighetslån, kortfristig del	175 000 000	179 700 000
Fastighetslån, långfristig del	53 600 000	51 800 000
Totalt	<u>228 600 000</u>	<u>231 500 000</u>

Årsredovisning 2025-01-01 -- 2025-12-31

Lån som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår. Lån med slutbetalningsdag under 2026 omsätts.

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta</u>	<u>Bindningstid</u>	<u>Belopp</u>
<u>Kortfristig del</u>			
SEB lån 47439612	2,22%	2026-01-28	40 000 000
SEB lån 47439620	2,22%	2026-01-28	40 000 000
SEB lån 46439655	2,22%	2026-01-28	25 900 000
SEB lån 46474910	1,48%	2026-03-28	51 800 000
SEB lån 46474880	2,25%	2026-03-28	17 300 000
Summa			175 000 000

<u>Långfristig del</u>			
SEB lån 47439639	2,79%	2028-01-28	21 900 000
SEB lån 46474872	2,79%	2028-01-28	31 700 000
Summa			53 600 000

12. Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
Moms	322 924	246 718
Övriga kortfristiga skulder	1 254	1 254
Summa	324 178	247 972

13. Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda intäkter	1 488 531	1 554 386
Upplupna kostnader	1 574 727	1 567 301
Summa	3 063 258	3 121 687

14. Skulder för vilka säkerheter ställts	2025-12-31	2024-12-31
<i>Panter för egna skulder mm.</i>		
Fastighetsinteckningar	251 000 000	251 000 000
Summa ställda säkerheter	251 000 000	251 000 000

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

Årsredovisning 2025-01-01 -- 2025-12-31

Underskrifter

Årsredovisningen färdigställdes 2026-04-27

Stefan Parre
Ordförande

Morgan Jones
Styrelseledamot

Anna Land
Styrelseledamot

Caroline Mårtensson
Styrelseledamot

Tobias Runnfeldt
Styrelseledamot

Leif Rundqvist
Styrelseledamot

Per-Ola Skrifvare
Styrelseledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den "datum framgår av elektronisk signatur "
Parameter Revision AB

Josef Bergenheim
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Stefan Madis Parre

Ordförande

Serienummer: e7fb660a762c6e[...]16fdc91b5cef0
IP: 185.86.xxx.xxx
2026-04-28 12:37:49 UTC



Gunnar Per-Ola Skrifvare

Styrelseledamot

Serienummer: e12743e68e2ea7[...]d47b44a94ecb8
IP: 185.86.xxx.xxx
2026-04-28 13:08:50 UTC



Anna Pernilla Lindqvist Land

Styrelseledamot

Serienummer: 0d00621b458fe4[...]d64904d76fcb5
IP: 95.203.xxx.xxx
2026-04-28 13:30:12 UTC



Leif Rundqvist

Styrelseledamot

Serienummer: 06305c03781d9f[...]043c514644ee0
IP: 81.233.xxx.xxx
2026-04-28 13:33:31 UTC



TOBIAS RUNNFELDT

Styrelseledamot

Serienummer: 075955f0b28acc[...]c444aab6946b0
IP: 185.86.xxx.xxx
2026-04-30 09:20:29 UTC



MORGAN THOMAS JONES

Styrelseledamot

Serienummer: 12342221882880[...]17fcfad002f6a
IP: 193.11.xxx.xxx
2026-05-03 18:49:46 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra 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."

CAROLINE MÅRTENSSON DASHTI

Styrelseledamot

Serienummer: 0923ff539e81c3[...]0207bf1df17f7

IP: 82.163.xxx.xxx

2026-05-05 13:07:39 UTC



JOSEF LASSE BERGERHEIM

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Parameter Revision AB

Serienummer: 734353cdd5416d[...]80c1f5df8c076

IP: 20.240.xxx.xxx

2026-05-05 13:09:37 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.