

Årsredovisning för

# **Brf Slipen 40**

716420-1050

Räkenskapsåret

**2025-01-01 - 2025-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>1</b>
<b>Resultaträkning</b>	<b>6</b>
<b>Balansräkning</b>	<b>7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>9</b>
<b>Noter</b>	<b>10</b>
<b>Underskrifter</b>	<b>15</b>

## Förvaltningsberättelse

BRF Slipen 40  
Org. nr 716420 - 1050

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Slipen 40 får härmed avge årsredovisning för verksamheten räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

### ALLMÄNT OM FÖRENINGEN

Föreningen bildades 1987 och förvärvade fastigheten i april 2000.

### STYRELSE

Styrelsens sammansättning har under verksamhetsåret varit:

*2025-01-01-2025-05-27:*

Johan Eng Larsson	ledamot
Mira Rosengren Keijser	ledamot
Anna Andersson	ledamot
Tobias Nilsson	ledamot
Claudio Gandra	ledamot
Vendela Dahlen	suppleant
Madelen de la Motte	suppleant
Pontus Söderlund	suppleant
Erik Högberg	valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma den 27 maj 2025 valdes följande styrelse:

Claudio Gandra	ledamot/ ordförande
Tobias Nilsson	ledamot
Erik Högberg	ledamot
Glenn Andersson	ledamot tom 2025-08-19 pga bortgång
Mira Rosengren Keijser	suppleant
Sofia Edgren	valberedning

Vid extra föreningsstämma den 26 november 2025 \* valdes följande styrelse:

Claudio Gandra	ledamot/ordförande
Tobias Nilsson	ledamot
Ebba Nordén	ledamot
Petter Jerdén	ledamot
Jennifer Goldberg	suppleant
Benjamin Fall	suppleant
Pontus Söderlund	valberedning
William Östberg	valberedning

Styrelsen har under 2025 haft kontinuerliga kontakter i löpande ärenden samt hållit 12 protokollförda styrelsesammanträden.

### Revisorer

Vid ordinarie föreningsstämma den 27 maj 2025 valdes till föreningens revisor:  
Stefan Persson, Convensia Revision

\* En ledamot samt en suppleant inledde försäljning under hösten.

## Allmänt om fastigheten

Verksamheten i föreningen ses över av den valda styrelsen. Här tas de beslut som påverkar medlemmarna i form av årsavgifter, underhåll av vår fastighet, boendemiljö, osv. Delar av det praktiska arbetet utförs av styrelsemedlemmarna själva, och när så anses lämpligt används tjänster och produkter från externa leverantörer.

För att se till att föreningens ekonomi är hälsosam har styrelsen bl.a. en kontinuerlig avstämning och uppföljning med den ekonomiske förvaltaren och revisor genom resultatuppföljning och granskning av bokslut. Styrelsen förhandlar om räntevillkor med banker och låneinstitut i samband med omläggning av lån samt fastställer amorteringar och löptider.

Fakturagranskning och attestering har utförts löpande av styrelsen.

Sedan den 1 juli 2008 är Veda House AB föreningens lokalhyresgäst.

Årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna är 74 %.

Den 5 september 2015 gjordes en förändring av föreningens stadgar som möjliggör att en avgift kan tas ut av bostadsrättsinnehavare som får tillstånd att hyra ut sin lägenhet i andra hand. Avgiften infördes vid årsskiftet 2015/2016 och berör samtliga andrahandsuthyrningar som styrelsen beviljar efter den 1 januari 2016. Avgiften uppgår till 10% av prisbasbelopp.

### Händelser under året

Årsavgiften höjdes med 10% från och med den 1 januari i syfte att kompensera för inflation, högre räntenivåer samt att öka föreningens långsiktiga sparande i linje med underhållsplanen. Styrelsen beslutade under hösten om ytterligare en höjning med 2,6% från och med januari 2026.

Under året har gruppanslutningen för TV via Tele2/Comhem avslutats. Ett förbättrat internetavtal med Telenor har accepterats och förväntas träda i kraft under våren 2026, med högre hastighet till lägre pris.

Föreningen har getts möjlighet att inkomma med yttranden som fastighetsägare inom påverkansområdet för utbyggnad gul linje tunnelbanan. Styrelsen har tagit del av information från Mark- och miljödomstolen i Nacka, och valt att inte inkomma med några yttranden.

### Underhållsplanen

Under 2025 har underhållsplanens budgetpriser uppdaterats till nytt kostnadsläge med hjälp av den externa konsult som upprättade originalet. Femårsbudget och 50-årig avgiftskalkyl har därefter reviderats av styrelsen för att möjliggöra en långsiktig styrning av verksamheten.

### Utfört planerat underhåll 2025

Offertter har inhämtats för en planerad fönsterrenovering. Inget planerat underhåll har dock utförts under 2025 på grund av ovanligt stor rotation av styrelsemedlemmar. Sedan extrastämman i november är styrelsen fulltalig och avser att arbeta ikapp med det planerade underhållet.

## FASTIGHETEN

Föreningen äger fastigheten Slipen 40 med adress Slippgatan 2, 117 39 Stockholm. Fastigheten ligger på Södermalm och tillhör Hornstulls stadsdelsnämnd och Högalids församling.

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

Byggnaden, som ursprungligen uppfördes 1939, totalrenoverades 1995/1996. Fastigheten har sju våningar (0-6) samt källare och vind. Byggnaden innehåller 48 bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 1 787 m<sup>2</sup> och med följande fördelning:

Föreningen har 46 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 2 lägenheter med hyresrätt.

Dessutom innehåller byggnaden en lokal om 134 m<sup>2</sup>, som är upplåten med hyresrätt.

Marken innehar föreningen med äganderätt.

Fastigheten har under året som helhet varit fullvärdesförsäkrad i Folksam genom Söderberg & Partners.

#### **Taxeringsvärdet**

Taxeringsvärdet 2025 uppgår till 96 399 000 kr (föregående år 95 046 000 kr), varav 43 403 000 kr faller på byggnaden och 52 996 000 kr på marken. Av taxeringsvärdet utgör 92 000 000 kr bostäder och 4 399 000 kr lokaler.

#### **Fastighetsavgift och fastighetsskatt**

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2025 har varit 1 724 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

#### **Arvoden**

Under 2025 har styrelsearvoden utbetalats med 90 000 kr (75 000 kr) samt arbetsgivaravgifter med 28 278 kr (23 563 kr). Till extern revisor har utbetalats 21 312 kr (21 250 kr).

#### **Överlåtelser och upplåtelser**

Under 2025 har, enligt köpekontraksdatum, lägenheten 111 (1107), 117 (1205), 123 (1303) och 148 (1605) överlåtit till nya medlemmar.

#### **Andrahandsupplåtelser**

En andrahandsupplåtelse har beviljats under året till lägenhet 114 (1202).

#### **UNDERHÅLL OCH REPARATIONER**

Kostnaderna för reparationer och löpande underhåll (exkl. jourkostnad) har uppgått till 31 077 kr (förra året 199 453 kr).

#### **Övriga fakta om föreningen**

Städning	På entreprenad
Förråd	Till varje lägenhet finns ett källar- eller vindsförråd
Fönster	Tvåglasfönster, energiglas
Parkering	P-plats eller garage finns inte
Värme	Fjärrvärme ingår i avgiften
Vatten	Vatten ingår i avgiften
El	El ingår inte i avgiften
Tvättstuga	Två tvättpass med vardera två tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkskåp
Kabel-TV	Avslutat. Tele2 (fd Comhem) basutbud ingick i avgiften fram till december 2025
Bredband	Telenor, ingår i avgiften
Juridisk person	Godkänns inte som medlem

#### **Ekonomi- och förvaltningsfrågor**

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Calculare i Österskär AB. Löpande drift har skötts av Adfingo fastighetsservice AB, och den tekniska förvaltningen har hanterats av styrelsen. Städning av allmänna utrymmen har utförts av Vanadis Service HB.

Avsättning till yttre reparationsfond skall inte göras enligt föreningens gällande stadgar.

Den sammanlagda låneskulden den 31 december 2025 uppgick till 8 000 000 kr (se nedan).

Finansieringssituationen för planerat underhåll under 2026 är tillfredsställande, utan behov av nyupptagna lån. En hyresrätt beräknas kunna upplåtas med bostadsrätt under 2026, vilket kommer att reducera låneskulden ytterligare.

## Fastighetslån

Långivare	Räntesats		Ing.skuld		Utg.skuld
	(%)	Bundet till	2025-01-01	Årets förändring	2025-12-31
Swedbank	2,35	2026-02-28	2 600 000	-	2 600 000
Swedbank	2,28	2026-03-28	2 200 000	-	2 200 000
Swedbank	2,35	2026-02-28	500 000	-	500 000
Swedbank	2,28	2026-03-28	2 700 000	-	2 700 000
<b>Totalt</b>			<b>8 000 000</b>	<b>-</b>	<b>8 000 000</b>

Som säkerhet för lånen har banken pantbrev till ett belopp på 15 000 000 kr. Resterande 10 000 000 kr finns som datapantbrev i det Publika Arkivet på Lantmäteriet.

## Nyckeltal i kr

	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	974	860	784	653	713
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 654	4 654	4 654	4 654	4 654
Energikostnad/kvm totalyta	271	260	231	223	236
Sparande/kvm totalyta	306	148	123	56	91
Räntekänslighet (%)	4,78	5,41	5,94	7,13	6,53
Soliditet (%)	74	74	74	75	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-30	-318	-428	-710	-843
Nettoomsättning (tkr)	2 257	2 091	1 870	1 561	1 593

Totalyta= bostadsyta + lokalyta

### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen.

Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

### Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

### Lån/kvm bostadsrättsyta

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostadsrätter och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor del av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

### Energikostnad

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter bostadsrättsyta och lokaler för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

### Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över.

Nyckeltalet beräknas enligt följande: Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar +

kostnadsfört planerat underhåll, samt till sist justerar för väsentliga poster som inte är en del av den normala verksamheten.

#### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

#### Kommentar till årets resultat

Att resultatet är negativt beror huvudsakligen på avskrivningar i storleksordningen 750 000 kr. Styrelsens strategi för att finansiera underhållsplanen på lång sikt knyts inte till resultaträkningen utan till nyckeltalet Sparande per kvadratmeter, och där är vår målbild från och med 2024 att öka sparandet gradvis de närmaste åren genom en kombination av avgiftshöjning och kostnadsbesparande åtgärder.

#### Förändring eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgift</i>	<i>Ansamlade förluster</i>	<i>Redovisat årsresultat</i>
Belopp vid årets ingång	23 722 223	7 900 066	-7 397 458	-437 107
Disposition av föregående års resultat			-437 107	437 107
Årets resultat				-157 117
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>23 722 223</b>	<b>7 900 066</b>	<b>-7 834 565</b>	<b>-157 117</b>

#### Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Styrelsen föreslår att årets underskott jämt balanserade underskott	-157 117 -7 834 565
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-7 991 682</b>

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

## RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
<b>NETTOOMSÄTTNING</b>			
Årsavgifter, hyror m.m.	2	2 257 268	2 091 466
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<u>2 257 268</u>	<u>2 091 466</u>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
<b>Driftskostnader:</b>	3		
Fastighetsskötsel och städning		-84 846	-97 741
Reparationer		-85 223	-261 176
Taxebundna kostnader		-636 112	-600 684
Övriga driftskostnader		-245 338	-257 192
Övriga förvaltnings- och driftskostnader		-150 359	-110 312
Personalkostnader m.m.		-118 278	-98 565
<b>Summa driftskostnader</b>		<u>-1 320 156</u>	<u>-1 425 670</u>
<b>Avskrivningar:</b>	4		
Avskrivningar av byggnad		-747 110	-733 731
Avskrivningar inventarier och maskiner		-17 759	-16 345
<b>Summa avskrivningar</b>		<u>-764 869</u>	<u>-750 076</u>
<b>SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER</b>		<u>-2 085 025</u>	<u>-2 175 746</u>
<b>Finansiella poster:</b>			
Ränteintäkter m.m.	5	14 163	26 850
Räntekostnader m.m.	6	-216 782	-260 977
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-202 619</u>	<u>-234 127</u>
<b>Skatter:</b>			
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	7	-126 742	-118 700
<b>Summa skatter</b>		<u>-126 742</u>	<u>-118 700</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u>-157 117</u>	<u>-437 107</u>

## BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Mark		10 277 765	10 277 765
Byggnader	4	20 103 483	20 850 593
Inventarier, verktyg och installationer	4	122 427	140 186
		30 503 675	31 268 544
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga tillgångar	8	2 800	2 800
		2 800	2 800
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		30 506 475	31 271 344
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>	9	164 870	112 140
		164 870	112 140
<b>Kassa, plusgiro och bank</b>	10	1 442 092	893 935
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 606 962	1 006 075
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		32 113 437	32 277 419

## BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		23 722 223	23 722 223
Upplåtelseavgift		7 900 066	7 900 066
		<u>31 622 289</u>	<u>31 622 289</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 834 565	-7 397 458
Årets resultat		-157 117	-437 107
		<u>-7 991 682</u>	<u>-7 834 565</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>23 630 607</u>	<u>23 787 724</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>	<b>11</b>		
Övriga långfristiga skulder		69 200	69 200
Summa långfristiga skulder		<u>69 200</u>	<u>69 200</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>	<b>12</b>		
Leverantörsskulder		99 218	112 811
Skatteskulder		10 700	12 016
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		303 712	295 668
Skulder till kreditinstitut		8 000 000	8 000 000
Summa kortfristiga skulder		<u>8 413 630</u>	<u>8 420 495</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>32 113 437</u>	<u>32 277 419</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-30 375	-318 407
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m</b>		
Avskrivningar	764 869	750 076
Betald skatt	-126 742	-118 700
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>607 752</b>	<b>312 969</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-52 730	69 762
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-6 865	-47 163
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>548 157</b>	<b>335 568</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investering i fastighet	-	-500 639
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-500 639</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>548 157</b>	<b>-165 071</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>893 935</b>	<b>1 059 006</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 442 092</b>	<b>893 935</b>

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden, om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Komponentavskrivning tillämpas.

### Avskrivningsprocent

Stomme och grund 1%

Stomkompl/innerväggar 1,93%

Värme och VS 4%

Fasad 4%

Fönster 2,37%

Yttertak 4%

Restpost inkl hiss 1,9%-5%

Altaner /balkonger 4%

Inventarier 20 %

Maskiner/Belysning 10 %

## Not 2 Årsavgifter, hyror, försäkringsersättningar m.m.

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Medlemsavgifter, lägenheter	1 674 744	1 478 667
Hyror bostäder	116 712	116 712
Hyror lokaler	341 664	347 580
Fastighetsskatt, lokaler	40 464	40 464
Försäkringsersättningar	74 416	91 018
Överlåtelseavgifter	7 350	10 031
Pantsättningsavgifter	1 764	5 157
Andrahandsuthyrning	-490	1 446
Diverse intäkter	644	391
<b>Summa</b>	<b>2 257 268</b>	<b>2 091 466</b>

### Not 3 Driftskostnader

#### Fastighetsskötsel och städning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsskötsel	39 756	39 156
Städning	26 000	21 000
Snöröjning	2 488	10 409
Mattor	3 492	
Gården	2 250	5 218
Hiss, service och besiktning	10 860	21 000
Förbrukningsmaterial		958
<b>Summa</b>	<b>84 846</b>	<b>97 741</b>

#### Reparationer/Försäkringsskador

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Reparation tvättstuga	9 158	9 531
Reparation lås		3 626
Reparation portar och dörrar	9 875	
Reparation VVS	775	20 613
Reparation hiss	5 469	53 196
Reparation tak		112 488
Reparation fönster	5 800	
Försäkringsskador	54 146	61 722
<b>Summa</b>	<b>85 223</b>	<b>261 176</b>

#### Taxebundna kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
El	57 358	47 886
Värme	348 894	341 844
Vatten	114 617	110 081
Sophämtning	115 243	100 873
<b>Summa</b>	<b>636 112</b>	<b>600 684</b>

#### Övriga driftskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsförsäkring	57 784	66 720
Kabel-TV och bredband	187 554	190 472
<b>Summa</b>	<b>245 338</b>	<b>257 192</b>

### Övriga förvaltnings- och driftskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Revisionskostnad, extern revisor	21 312	21 250
Utgift styrelse och stämma	5 220	5 296
Ekonomisk förvaltning	69 829	63 000
Administrationskostnader	3 334	7 155
Konsultarvoden	29 563	
Avgifter till organisation	6 000	6 000
Övriga driftskostnader	15 101	7 611
<b>Summa</b>	<b>150 359</b>	<b>110 312</b>

### Personalkostnader m.m.

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelsearvode	90 000	75 000
Arbetsgivaravgifter	28 278	23 565
<b>Summa</b>	<b>118 278</b>	<b>98 565</b>

### Not 4 Byggnad och inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Stomme och grund	10 855 299	10 855 299
Avskr stomme och grund	-2 100 390	-1 992 305
<b>Restvärde</b>	<b>8 754 909</b>	<b>8 862 994</b>
Stomkompl/innerväggar	7 753 785	7 753 785
Avskr stomkompl/innerväggar	-2 368 820	-2 219 238
<b>Restvärde</b>	<b>5 384 965</b>	<b>5 534 547</b>
Värme och VS	4 552 611	4 552 611
Avskr värme och VS	-2 359 948	-2 173 183
<b>Restvärde</b>	<b>2 192 663</b>	<b>2 379 428</b>
Fasad	1 550 757	1 550 757
Avskr fasad	-863 977	-801 543
<b>Restvärde</b>	<b>686 780</b>	<b>749 214</b>
Fönster	1 076 713	1 076 713
Avskr fönster	-413 669	-388 170
<b>Restvärde</b>	<b>663 044</b>	<b>688 543</b>
Yttertak	620 303	620 303
Avskr yttertak	-345 587	-320 614
<b>Restvärde</b>	<b>274 716</b>	<b>299 689</b>
Restpost inkl hiss	2 481 213	2 481 213
Avskr restpost inkl hiss	-1 433 658	-1 343 780
<b>Restvärde</b>	<b>1 047 555</b>	<b>1 137 433</b>
Altaner /balkonger	2 481 211	2 481 211
Avskr altaner /balkonger	-1 382 360	-1 282 466
<b>Restvärde</b>	<b>1 098 851</b>	<b>1 198 745</b>
Inventarier	112 901	112 901
Avskrivningar inventarier	-112 901	-112 901
<b>Restvärde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Maskiner	259 637	259 637
Avskrivningar maskiner	-137 210	-119 451
<b>Restvärde</b>	<b>122 427</b>	<b>140 186</b>

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	31 744 428	31 243 789
- Nyanskaffningar		500 639
- Avyttringar och utrangeringar		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-10 753 649	-10 003 573
- Årets avskrivning enligt plan	-764 869	-750 076
- Avyttringar och utrangeringar		
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>20 225 910</b>	<b>20 990 779</b>

#### Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader:	43 403 000	38 050 000
Taxeringsvärde mark:	52 996 000	56 996 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>96 399 000</b>	<b>95 046 000</b>

#### Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ränteintäkter, övriga	14 089	26 596
Ränteintäkter för skatter och avgifter	74	254
<b>Summa</b>	<b>14 163</b>	<b>26 850</b>

#### Not 6 Räntekostnader m.m.

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Låneräntor	212 561	256 843
Kapital- och bankkostnader	4 221	4 134
<b>Summa</b>	<b>216 782</b>	<b>260 977</b>

#### Not 7 Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsskatt lokaler	43 990	40 460
Fastighetsavgift	82 752	78 240
<b>Summa</b>	<b>126 742</b>	<b>118 700</b>

#### Not 8 Finansiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Insatts SBC	2 800	2 800
<b>Summa</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

### Not 9 Kortfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Kundfordringar	84 803	13 229
Skattekonto	12 168	11 990
Skattefordran	1 658	340
Fordringar		2 113
Förskottsbetalda kostnader	66 241	84 468
<b>Summa</b>	<b>164 870</b>	<b>112 140</b>

### Not 10 Kassa, plusgiro och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bank	431 788	525 355
Bank	1 010 304	368 580
<b>Summa</b>	<b>1 442 092</b>	<b>893 935</b>

### Not 11 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Kunddeposition	69 200	69 200
<b>Summa</b>	<b>69 200</b>	<b>69 200</b>

### Not 12 Kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån Swedbank förfaller 2026-03-28	2 700 000	2 700 000
Lån Swedbank förfaller 2026-03-28	2 200 000	2 200 000
Lån Swedbank förfaller 2026-02-28	500 000	500 000
Lån Swedbank förfaller 2026-02-28	2 600 000	2 600 000
Leverantörsskulder	99 218	112 811
Skatteskuld	10 700	12 016
Upplupna räntekostnader	7 616	17 050
Upplupna kostnader	91 710	91 150
Förskottsbetalda avgifter	204 386	145 898
Förskottsbetalda hyror		41 570
<b>Summa</b>	<b>8 413 630</b>	<b>8 420 495</b>

### Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	15 000 000	15 000 000
<b>Eventalförpliktelser</b>	Inga	Inga

Som säkerhet för lånen har banken pantbrev till ett belopp på 15 000 000 kr. Resterande 10 000 000 kr finns som datapantbrev i det Publika Arkivet på Lantmäteriet.

## **Underskrifter**

Årsredovisningen beslutades 2026-04-13

Stockholm  
Underskriven den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Claudio Gandra  
Ordförande

Tobias Nilsson

Ebba Nordén

Petter Jerdén

Min revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Stefan Persson  
Convensia Revision

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

---

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.