



## Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening  
Snösätra i Stockholm



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Snösätra i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716417-7995 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-07-11.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Bäverkolonin 3	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2033-01-01	1983

### **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. 2026-06-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
74	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 303
<b>Totalt 74 objekt</b>		<b>6 303</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 2 rok, 22 st 3 rok, 24 st 4 rok, 7 st 5 rok.

**Föreningen äger dessutom**

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Slagfjädern GA:1	G:A	716418-5915	0 / 0	Mottagningsstation för sopor, Bottenventiler, Markinkast, Sopnedkastluckor, Transportluftventiler, Luftintagsgaller, Soptransportrör mm
Stockholm Bäverhyddan GA:1	G:A	716418-5212	0 / 0	Parkeringshus och friytor mm inom kvarteren bävernätet 1 och bäverhyddan 2

**Totalt 2 objekt****Samfällighet/gemensamhetsanläggning**

Föreningen är delaktig i sopsugssamfällighet och en parkerings- och garagesamfällighet.

**Sopsugssamfällighet**

Föreningen är delaktig i en sopsugssamfällighet. Föreningens andel är 2,29 %.

Totalt består samfälligheten av 12 medlemmar varav vår förening har 7033 andelar av totalt 306 756 vilket motsvarar 2,29 %. Styrelsen har bestått av representanter ifrån bl a AB Familjebostäder, AB Svenska Bostäder, HSB Brf Dammen och Ikano. Vår förening är representerad i styrelsen genom Michael Werner.

**Parkering och garagesamfällighet**

Föreningen är delaktig i en parkerings- och garagesamfällighet. Föreningens andel är 13,86 %. Parkering i Snösätra samfällighetsförening förvaltar parkeringshusen belägna på tomträtterna Bävernätet 1 och Bäverhyddan 2 i Snösätra

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anastasios Dimparis	Ordförande	2023-05-31	2025-12-01
Alma Rydberg	Ordförande	2025-12-01	
Alma Rydberg	Ledamot	2022-07-01	2025-05-30
Eduardo Vilches	Ledamot	2024-06-09	
Lotta Wildenius	Ledamot	2022-04-20	2025-04-08
Mikael Mirvall	Ledamot	2025-04-08	
Erik Hellberg	Ledamot	2024-06-09	2025-05-30
Oana Alexandra Velescu	Ledamot	2021-05-11	
Holger Ahola	Ledamot	2024-06-09	
Felicia Beatriz Eneström-Öst	Ledamot	2025-06-26	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Eduardo Vilches och Holger Jönsson-Ahola.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Oana Alexandra Velescu och Felicia Beatriz Eneström-Öst.

Revisorer har varit: Mikael Grönvoll vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Marianne Karnehammar (ordförande) och Tina Heed, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad men styrelsen har beslutat om avgiftshöjning på 3% från 2026-04-01.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig över 50 år och som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-16.

Under året fokuserade styrelsen på att minska de fasta kostnaderna samt att bibehålla föreningens finansiella stabilitet och långsiktiga hållbarhet. Arbetet med att omförhandla befintliga leverantörsavtal och säkerställa kostnadseffektiva tjänster utan kvalitetsförlust har fortsatt och kommer att pågå även under 2026. För att säkerställa ekonomisk balans beslutade styrelsen att höja avgifterna för 2026 med 3%.

Under 2025 har styrelsen dessutom drivit flera utvecklings- och underhållsprojekt. Arbetet med det planerade stambytet har fortsatt och föreningen har valt en projektledare för detta. Föreningen har även stärkt sin kostnadskontroll genom att teckna avtal med nya entreprenörer för både ekonomisk förvaltning och fastighetsförvaltning.

För att förbättra utemiljön har uteplatser och pergola oljats in, och ett nytt staket har byggts på gården.

Sedan föreningen startade har följande underhåll gjorts:

Årtal	Åtgärd
2007-2008	Byte av ventilation
2008	Ny lekplats
2008	Uteplatser fixade
2009	Porttelefoner till entréer
2009	Nya tvättmaskiner till tvättstugan
2009	Nytt låssystem
2009	Nya lysarmaturer
2010	Värme - mätning av tappvarmvatten
2010	Takreovering
2010	Stamspolning
2011	OVK
2011	Nya torktumlare och torkskåp till tvättstugan
2011	Tilläggsisolering på vindarna
2011	Värme - Sparperlatorer
2012	Värme - Prognosstyrning
2012	Renovering av gästrummet
2013	Renovering av balkonger
2014	Värme - Renovering av undercentral
2014 - 2015	Renovering av hissar
2016 -2017	Installation av bergvärme
2017	Belysning på baksida av gården
2019	Beskärning av träd och buskar
2020	Renovering och säkerhetsbesiktning av lekplats
2020	Målning av ytterdörrar och trädetaljer på fasaden
2020	Byte/komplettering av tak på balkonger, uteplatser och loftgång
2020	Installation av nyckelbrickslås till sopnedkassen
2020	Grovsoprummet - Installation av nyckelsbrickslås
2021	Uppfräschning av grönytorna på gården
2021	Balkongtak - Projektering av ombyggnad
2022	Inköp och installation av nya grillar till gården
2022	Installation av nya vattenmätare
2022	Gård - Flytt av staket
2023	Reparation av lekplats enligt besiktningsprotokoll
2024	Installation av ny tvättmaskin
2024	Värmepumpreparation (trasig kompressor)
2024	Installation av brevlådor
2025	Byte av nyckelsystem
2025	Inoljning / reparation staket, uteplatserna och pergola

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Upprustning av lekplats
2026	Upprustning av ventilation
2026	Energiutredning
2026/2027	Stammar - Stambyte

## Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 105 och under året har det tillkommit 12 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 105.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	205	235	180	164	296
Skuldsättning, kr/kvm	4 454	4 558	4 663	4 749	4 879
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 454	4 558	4 663	4 760	4 890
Räntekänslighet, %	4	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	217	199	206	215	129
Årsavgifter, kr/kvm	1 000	999	867	834	834
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	93	91	91	95
Totala intäkter, kr/kvm	1 010	1 080	953	861	859
Nettoomsättning, tkr	6 339	6 322	5 719	5 518	5 514
Resultat efter finansiella poster, tkr	-639	89	-766	-475	797
Soliditet, %	31	31	30	31	32

## Upplýsningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade driftkostnader i form av planerat underhåll.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 305 654 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 205 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 3% från 2026-04-01 . Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Föreningens kommande stambyte planeras att finansieras till viss del med sparade pengar men till största del via nya lån.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	4 513 100	0	0	4 513 100
Underhållsfond, kr	5 836 159	0	-437 487	5 398 672
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>10 349 259</b>	<b>0</b>	<b>-437 487</b>	<b>9 911 772</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	3 330 433	89 126	437 487	3 857 045
Årets resultat, kr	89 126	-89 126	-638 602	-638 602
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>3 419 559</b>	<b>0</b>	<b>-201 115</b>	<b>3 218 443</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>13 768 818</b>	<b>0</b>	<b>-638 602</b>	<b>13 130 215</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 398 000 kr samt ianspråktagande skett med 835 487 kr

## Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 419 558
Årets resultat, kr	-638 602
Reservation till underhållsfond, kr	-398 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	835 487
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>3 218 443</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>3 218 443</b>
------------------------------------	------------------

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
<strong>Rörelseintäkter</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	6 339 148	6 321 585
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 569	485 610
<strong>Summa Rörelseintäkter</strong>		<strong>6 366 717</strong>	<strong>6 807 195</strong>
<strong>Rörelsekostnader</strong>			
Driftskostnader	Not 4	-4 669 934	-4 097 355
Övriga externa kostnader	Not 5	-197 044	-188 547
Personalkostnader	Not 6	-264 944	-248 018
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 005 324	-1 087 218
<strong>Summa Rörelsekostnader</strong>		<strong>-6 137 246</strong>	<strong>-5 621 137</strong>
<strong>Rörelseresultat</strong>		<strong>229 470</strong>	<strong>1 186 058</strong>
<strong>Finansiella poster</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	33 019	42 492
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-901 091	-1 139 425
<strong>Summa Finansiella poster</strong>		<strong>-868 072</strong>	<strong>-1 096 932</strong>
<strong>Resultat efter finansiella poster</strong>		<strong>-638 602</strong>	<strong>89 126</strong>
<strong>Resultat före skatt</strong>		<strong>-638 602</strong>	<strong>89 126</strong>
<strong>Årets resultat</strong>		<strong>-638 602</strong>	<strong>89 126</strong>

# Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	36 043 408	37 048 732
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>36 043 408</b>	<b>37 048 732</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>

**Summa Anläggningstillgångar** **36 043 908** **37 049 232**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 683	5 364
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 027 280	2 379 354
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	343 530	396 603
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>2 373 493</b>	<b>2 781 322</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		1 200 000	1 200 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>1 200 000</b>	<b>1 200 000</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	2 956 807	2 959 007
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>2 956 807</b>	<b>2 959 007</b>

**Summa Omsättningstillgångar** **6 530 300** **6 940 329**

**Summa Tillgångar** **42 574 208** **43 989 561**

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 513 100	4 513 100
Fond för yttre underhåll	5 398 672	5 836 159
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>9 911 772</b>	<b>10 349 259</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 857 045	3 330 433
Årets resultat	-638 602	89 126
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>3 218 443</b>	<b>3 419 558</b>

### Summa Eget kapital

**13 130 216 13 768 817**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	10 849 674	14 644 674
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>10 849 674</b>	<b>14 644 674</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	17 221 099	14 086 099
Leverantörsskulder		229 695	262 044
Skatteskulder		14 228	7 282
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	28 144	24 283
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 101 152	1 196 361
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>18 594 318</b>	<b>15 576 070</b>

### Summa Skulder

**29 443 992 30 220 744**

### Summa Eget kapital och skulder

**42 574 208 43 989 561**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	229 470	1 186 058
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 005 324	1 087 218
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>1 005 324</b>	<b>1 087 218</b>
Erhållen ränta	33 636	42 925
Erlagd ränta	-923 245	-1 157 844
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>345 185</b>	<b>1 158 357</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	55 066	118 922
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-94 597	-511 105
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-39 532</b>	<b>-392 184</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>305 654</b>	<b>766 174</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-660 000	-660 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-660 000</b>	<b>-660 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-354 346</b>	<b>106 174</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 533 831</b>	<b>6 427 657</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 179 484</b>	<b>6 533 831</b>

## 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	26 056 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	6 068 088	6 068 088
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	123 446	120 566
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	111 000	111 000
	Hyror övrigt	6 360	6 360
	Övriga primära intäkter	33 494	18 811
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>6 342 388</b>	<b>6 324 825</b>
	Hysesbortfall	-3 240	-3 240
	<i>Summa</i>	<b>-3 240</b>	<b>-3 240</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>6 339 148</b>	<b>6 321 585</b>

I årsavgiften ingår värme, kallvatten, basutbud av TV-kanaler samt ett obligatorisk tillägg för bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	4 862	479 614
	Övriga sekundära intäkter	22 707	5 996
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>27 569</b>	<b>485 610</b>

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 160 708	-1 028 020
	Snö och halk-bekämpning	-32 375	-53 698
	Reparationer	-277 953	-420 260
	Planerat underhåll	-835 487	-302 208
	Försäkringsskador	-94 706	-12 701
	El	-462 902	-331 575
	Uppvärmning	-500 410	-508 618
	Vatten	-401 404	-414 992
	Sophämtning	-53 529	-221 412
	Fastighetsförsäkring	-223 951	-212 967
	Kabel-TV och bredband	-155 363	-145 859
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-127 726	-120 790
	Tomträttsavgäld	-319 800	-312 300
	Övriga driftkostnader	-23 620	-11 954
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-4 669 934</b>	<b>-4 097 355</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-10 500	-10 740
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-15 456	-12 551
	Administrationskostnader	-39 087	-33 525
	Extern revision	-36 400	-16 875
	Medlemsavgifter	-17 140	-17 140
	Föreningsverksamhet	-17 705	-15 000
	Övriga förvaltningskostnader	-60 756	-82 715
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-197 044</b>	<b>-188 547</b>
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-15 090	-8 916
	Övriga arvoden	-187 802	-179 806
	Sociala avgifter	-62 052	-59 296
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-264 944</b>	<b>-248 018</b>
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	987	1 073
	Ränteintäkter placeringar	31 316	40 742
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	715	677
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>33 019</b>	<b>42 492</b>
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	-899 786	-1 137 117
	Övriga räntekostnader	-1 305	-2 308
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-901 091</b>	<b>-1 139 425</b>

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	53 906 914	53 906 914
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>53 906 914</b>	<b>53 906 914</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 858 182	-15 770 964
	Årets avskrivningar	-1 005 324	-1 087 218
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-17 863 506</b>	<b>-16 858 182</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>36 043 408</b>	<b>37 048 732</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	88 000 000	78 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	15 000	16 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	45 000 000	52 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<b>133 015 000</b>	<b>130 016 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	34 440 500	34 440 500
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>34 440 500</b>	<b>34 440 500</b>
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 022 677	2 374 823
	Övriga fordringar	4 603	4 531
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>2 027 280</b>	<b>2 379 354</b>
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	1 400	2 017
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	342 130	394 586
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>343 530</b>	<b>396 603</b>

**Not 12 Kassa och bank 2025-12-31 2024-12-31***Kassa och bank*

Handelsbanken

2 956 807

2 959 007

*Summa Kassa och bank***2 956 807****2 959 007****Not 13 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>
Stadshypotek AB	2,63%	2027-12-01	10 849 674	0
Stadshypotek AB	3,18%	2026-12-30	795 000	610 000
Stadshypotek AB	2,58%	2026-03-02	5 100 500	50 000
Stadshypotek AB	2,58%	2026-03-02	4 198 219	0
Stadshypotek AB	2,58%	2026-03-02	4 127 380	0
Stadshypotek AB	4,30%	2026-10-30	3 000 000	0
			<b>28 070 773</b>	<b>660 000</b>

Långfristig del

10 849 674

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

17 221 099

Kortfristig del

17 221 099

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

660 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

385 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,80%

Finns swap-avtal

Nej

**Not 14 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>
Stadshypotek AB	2,63%	2027-12-01	10 849 674	0
Stadshypotek AB	3,18%	2026-12-30	795 000	610 000
Stadshypotek AB	2,58%	2026-03-02	5 100 500	50 000
Stadshypotek AB	2,58%	2026-03-02	4 198 219	0
Stadshypotek AB	2,58%	2026-03-02	4 127 380	0
Stadshypotek AB	4,30%	2026-10-30	3 000 000	0
			<b>28 070 773</b>	<b>660 000</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

17 221 099

Kortfristig del

17 221 099

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	-2 059	243
	Övriga kortfristiga skulder	30 203	24 040
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>28 144</b>	<b>24 283</b>
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	533 316	495 854
	Upplupna räntekostnader	49 404	71 558
	Övriga upplupna kostnader	518 432	628 949
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>1 101 152</b>	<b>1 196 361</b>

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.

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen 2026-04-23.