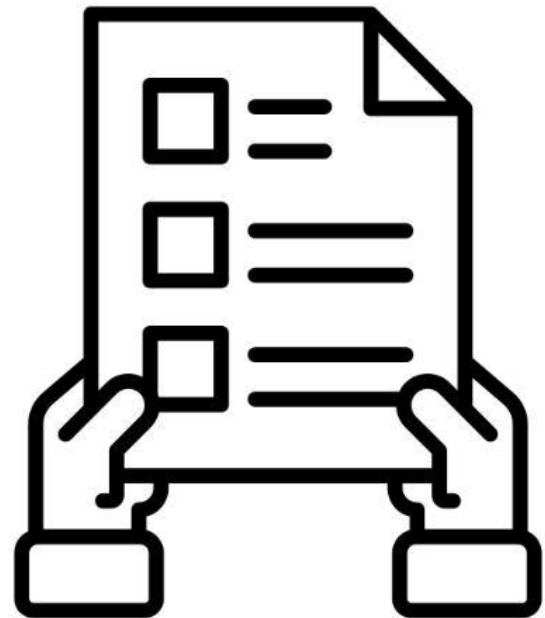
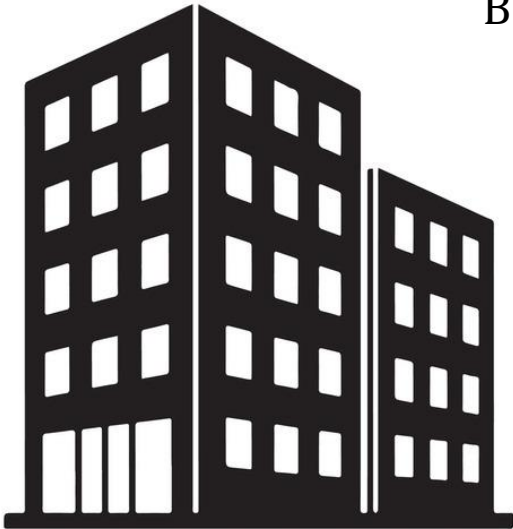


ÅRSREDOVISNING 2025

Bostadsrättsföreningen
Hammarby Sjö 1
769606-2665



STORHOLMEN

förvaltning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	8
Resultatdisposition	9

Ekonomi

Resultaträkning	10
Balansräkning – Tillgångar	11
Balansräkning – Eget kapital och skulder	12
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Underskrifter	21

Revisionsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2000-10-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2001-05-22 och dess aktuella stadgar beslutades på två stämmor, årsstämman och en extra stämma den 2 maj 2023. Stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2024-02-12.
Styrelsens säte: Stockholms Län, Stockholms kommun

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningarna Maren 1 (2001), Fjärden 1 (2002) och Fladen 1 (2002), Stockholms kommun. Föreningens gatuadresser Sickla Kanalgata 10, 12, 14, 16, 13A, 13B, 13C, 15, 17A, 17B, 17C, 19A, 19B samt 19C, 120 67 Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Brandkontoret AB. Det åligger varje medlem att själv teckna försäkring för bostadsrättstillägg.

Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningen har sitt säte i Stockholms Län, Stockholms kommun.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Vald t.o.m. stämma
Per A. Nilsson	Ordförande	2026
Toini Estreen	Ledamot	2027
Susanne Hallberg	Ledamot	2027
Henry Heiman	Ledamot	2026
Laure Wade	Ledamot	2026
Anna Ekström	Suppleant	2026
Cecilia Ringqvist	Suppleant	2026
Angel Toribio	Suppleant	2026
Per Arne Blomberg	Suppleant	2026

Firmateckning

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-03-25. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Filip Branigan	Auktoriserad Revisor	Convensia Revision
Jan Perdahl	Lekmannarevisor	

Valberedning

Mårten Dahl	Sammanställande
Nicke Berglund	
Winia Falk	

Förvaltning

Storholmen AB har enligt avtal skött den ekonomiska och tekniska förvaltningen åt föreningen.

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheterna Maren 1 (värdeår 2001), Fjärden 1 (värdeår 2002) och Fladen 1 (värdeår 2002) med en tomtareal om 8 135 kvm. Marken innehas med äganderätt. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheterna består av sex byggnader med totalt 162 lägenheter. Samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 14 687 kvm. Det finns även 1 hyresrättslokal, yta 126 kvm. Gemensamma utrymmen är föreningslokal, gästlägenhet, bastu/relaxavdelning, tvättstugor, hobbyrum, cykelrum samt återvinningsrum och grovsoprum. Föreningen har 52 garageplatser, 4 MC-platser och 20 parkeringsplatser utomhus.

Lägenhetsfördelning 2025

44 lägenheter med 2 rum och kök
69 lägenheter med 3 rum och kök
33 lägenheter med 4 rum och kök
16 lägenheter med 5 rum och kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-03-25 i föreningslokalen. 43 lägenheter var representerade.

Föreningsinformation och föreningsaktiviteter under året

Medlemmarna har tagit del av fem nyhetsbrev som distribuerats via e-post, föreningens hemsida samt genom anslag i portarna. Därutöver har ett flertal e-postutskick skickats ut med aktuell information till medlemmarna.

Föreningen har under året genomfört tre evenemang för medlemmarna: städdag med korvgrillning den 2025-05-17, ett sommarevenemang den 2025-07-14 samt ett julmingel den 2025-12-03.

Föreningens hemsida har uppdaterats och vidareutvecklats. Kontaktvägar till styrelsen har setts över i syfte att förbättra ärendehantering och säkerställa att frågor hanteras av rätt funktion inom styrelsen. Gästlägenheten har under året fräschats upp och nya städrutiner har införts för föreningens gemensamma lokaler.

Grovsoprummet har kunnat hållas öppet tack vare engagerade medlemmar som organiserat regelbundna öppettider.

Information till föreningens lekmannarevisor

Föreningens lekmannarevisor Jan Perdahl har informerats om styrelsens arbete med inriktning på föreningens ekonomi och förvaltningen av föreningens fastigheter med fokus på genomförande enligt underhållsplanen respektive uppdatering av den senare. Detta har skett genom att lekmannarevisorn beretts möjlighet att närvara vid styrelsemöten och separat möte med styrelsen för genomgång av ekonomiska rapporter, underhållsplan etc. Förutom dessa tillfällen har lekmannarevisorn tillställts samtliga protokoll samt föreningens aktuella underhållsplan.

Underhåll och underhållsplan

Föreningen har en 50-årig underhållsplan men fokus ligger på de närmaste 5 åren. Avsättning till underhållsfond baseras på aktuell underhållsplan. Uppdateringar sker löpande och stäms av årligen i november med vår tekniska förvaltare.

Avsättningarna görs för att bokföringsmässigt jämna ut investerings-/ underhållskostnaderna mellan åren.

Renovering hisselektronik, dörrautomatik, nödtelefoni med mera.

Under året har hissarna i SK13A-C renoverats. Renoveringen utfördes under juni månad. Alla 13 hissar är nu uppdaterade och hissrenoveringsprojektet avslutas.

Ekpartier fönster, balkongdörrar och burspråkstak

Styrelsen har ett program för hur och när föreningens ek-partier skall inoljas för att i möjligaste mån undvika sprickbildning och andra skador. Under året har en mindre inoljning utförts. Vidare har stora ansträngningar gjorts för att justera och reparera sneda och kävande altandörrar/fönster. Som medlem har man ett ansvar för att själv underhålla fönstrets mekaniska delar såsom att smörja gångjärn och låsmekanismer samt att ej låta dörrar och fönster stå öppna vid nederbörd då trä trots oljebehandling är känsligt för fukt.

Trädgård/Utemiljö

Buskar på innergården har klippts ned, träd och övriga buskar har beskurits.

Ventilation

Under 2024 inleddes ett ventilationsprojekt med syfte att minska våra uppvärmningskostnader genom att optimera samtliga fläktar för frånluftsventilation och koppla samman dem med styrningen av värmesystemet. Detta arbete har fortsatt under 2025 med nya fläktar på SK10, 13B och 13C.

Trygghet

Störningsgruppen inom styrelsen har som uppdrag att kontakta medlemmar som känner sig störda av andra medlemmar för att upplysa parterna om de rättigheter och skyldigheter man som medlem och boende i en bostadsrättsförening har mot varandra.

Projekt strandkanten

Under året har styrelsen haft löpande kontakt med staden kring projekt Strandkanten. Arbetet fortgår med målet att strandkanten och skadorna på våra hus och gårdar återställs.

Enligt möte med staden i december 2025 planeras stadens arbete att påbörjas under 2027.

Föreningen har framställt krav på skadestånd avseende hittills havda kostnader för åtgärder kopplade till marksättningarna samt även begärt att staden ska åtgärda skadorna som uppkommit på föreningens mark. Staden har motsatt sig skadeståndsanspråket.

Föreningen har konsulterat geoteknikern Jakob Vall samt Ulf G. Eriksson, pensionerad geotekniker tillika bostadsrättsinnehavaren, i projektet som tekniskt sakkunniga samt advokat Olof Johnson.

Utfört underhåll 2025

Byte värmväxlaren till garaget
Uppgradering av hissar SK13A/C
Underhåll och reparationer av fasader
Åtgärder altandörrar och fönster
Inoljning ekpartier fönster, balkonger, tak
Byte till LED-belysning i cykelrum och källarförråd

Kommande underhåll 2026

Inoljning träpartier
Altandörrar och fönster

Uppgradering styrsystem ventilation

Framtida underhåll inom 5 år

Målning balkongräcken och pelare
Målning garagegolv
Återställande strandkanten
Energideklaration senast 2029
Radonmätning senast hösten 2026
OVK besiktning 2028
Fasadtvätt efter att stranden åtgärdas

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Arbete

Inga väsentliga händelser har skett fram till stämman

Nya avtal

Inga nya avtal har tecknats under året. Vi har omförhandlat städavtalet.

Kommentarer

Byte på grund av ålder
Samtliga hissar är nu uppgraderade
Fortsättning från 2024
Fortsättning från 2024
Enl. plan s.k. liten omfattning
Fortsättning från 2024

Kommentarer

Enligt plan s.k. liten
Forts. reparations- och
underhållsåtgärder
Projekt initierat

Kommentarer

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Lokalvård
Fastighetsjour
Trädgård och snöskottning
Sophantering
VVS
Vattenförsörjning
Elkraftsförsörjning
Elnät
Fjärrvärme
Försäkring Fastighet
Försäkring bostadsrättstillägg
Hiss tillsyn/service
Hissbesiktning
Ventilation
Låssystem och nycklar
Passagesystem
Ventilation garage/föreningslokal
TV/Bredband/Telefoni
Nyttjanderättsavtal- kabelförläggning
Gemensamhetsanläggning - sopsugsanläggning
Klottersanering
Skadedjurssanering
Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)
Besiktning/kontroll rökgasluckor
Revision

Leverantör

Storholmen Förvaltning AB
Storholmen Förvaltning AB
Ren Standard i Stockholm KB
Dygnnet Runt Service Fastighetsjour AB
Elfströms TrädgårdsanläggningarAB
RangSells AB
AF Rörservice AB
Stockholm Vatten AB
Skellefteå Kraft AB
Ellevio AB
Stockholm Exergi AB (f.d. AB Fortum Värme)
Brandkontoret Försäkring AB
Brandkontoret Försäkring AB
Kone AB
KIWA Inspecta AB
AF Luft AB
Samuelsson & Partner AB
Westmere AB
Swegon AB
Tele2
Stokab
Sickla Udde Samfällighetsförening
Fasadmetoder AB
Anticimex AB
Brandskyddpartner i Stockholm AB
Brandskyddpartner i Stockholm AB
Convensia Revision AB

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 258 (256) st.

Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har det skett 12 (10) stycken överlåtelse.

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar.

Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Överlåtelseavgift = 2,5% av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1,0% av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse = 10% av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2025 är 58,800 kr (år 2024, 57,300kr).

Ansöknings- och besiktningsavgift vid ny- och ombyggnation

En bostadsrättsinnehavare är skyldig att anmäla samt erhålla tillstånd för renoveringsarbeten som innefattar el- och VVS-arbeten eller ingrepp i bärande väggar. Storholmen hanterar samtliga anmälningar om renoveringsarbeten för föreningens räkning, vilket innefattar en granskning av ombyggnadsanmälan samt i förekommande fall valet av entreprenör.

Vid omfattande el-arbeten samt vid VVS-arbeten kommer Storholmen även tillse att arbetet besiktigas av en oberoende besiktningsman. Bostadsrättsinnehavaren står den administrativa kostnaden för hanteringen av ombyggnadsanmälan samt för besiktningskostnader.

Föreningens ekonomi

Föreningens likviditet är god och uppgår till 7,8 mkr (7 mkr) Överlikviditeten om 4,5 mkr (4,3 mkr) har varit placerad hos SBAB till en ränta på för närvarande 1,6 %. Föreningen har under året amorterat 1,5 mkr.

Föreningen har bottenlån hos Handelsbanken på ca 131 mkr.

Föreningens genomsnittliga ränta på bottenlånen uppgår idag till 2,5 %.

Årsredovisningens har upprättats enligt bokföringsnämndens s.k K3 regelverket. Övergången från K2 regelverk till K3 innebär att föreningen anpassar sig till en mer detaljerad redovisningsstandard.

Vi lägger stor vikt vid att föreningens likviditet både på kort och lång sikt är god. Det är den likvida situationen som styr nivån på avgiftsuttaget i föreningen.

Årsavgifter

Avgifterna har legat fast under 2025.

Styrelsen ser i nuläget ingen anledning att ytterligare höja avgifterna under 2026.

Redovisat resultat

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2025 men har inga problem att betala övriga utgifter och löpande underhåll, samt lägga undan för framtida underhållsbehov.

Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad. Bortser vi från avskrivningarna redovisar föreningen inte ett negativt resultat.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	14 779 724	14 769 930	13 898 114	13 185 845	12 899 075
Resultat efter fin. poster	-3 284 266	-3 092 534	-3 351 130	-3 616 083	1 804 855
Soliditet (%)	67	67	67	67	69
Yttre fond	10 524 170	8 180 439	5 966 972	5 342 543	3 437 194
Taxeringsvärde	684 898 000	741 819 000	741 819 000	741 819 000	563 268 000
Bostadsyta (m ²)	14 687	14 687	14 687	14 687	14 687
Årsavgifter/ m ² bostadsyta	879	875	828	742	742
Skuldsättning/ m ² bostadsyta	9 051	9 154	9 256	9 358	8 786
Skuldsättning/ m ² totalyta	8 365	9 076	9 177	9 278	8 771
Räntekostnader/ m ² totalyta	215	249	242	101	67
Räntekänslighet (%)	10	10	11	13	12
Elkostnad/ m ² totalyta	52	55	50	58	21
Vattenkostnad/ m ² totalyta	32	37	29	23	21
Värmekostnad/m ² totalyta	81	86	78	78	139
Sparande/m ² totalyta	258	260	242	251	370
Energikostnad/m ² totalyta	164	179	156	159	181

Redovisat resultat

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2025 men har inga problem att betala övriga utgifter och löpande underhåll, samt lägga undan för framtida underhållsbehov. Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad. Bortser vi från avskrivningarna redovisar föreningen inte ett negativt resultat.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift i kr/kvm, bostadsrättsyta: alla obligatoriska årsavgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgifter enligt bostadsrättslagen delat med total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvm upplåten med bostadsrätt.

Sparande i kr/kvm, bostadsrättsyta + hyresrättsyta: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll poster delat med total bostadsrättsyta och hyresrättsyta. Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvm.

I hyresrättsyta är inte garageyta med i beräkning.

Skuldsättning i kr/kvm, bostadsrättsyta + hyresrättsyta: totala räntebärande skulder (banklån) delat med total bostadsrättsyta och hyresrättsyta. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning i kr/kvm, bostadsrättsyta: totala räntebärande skulder (banklån) delat med total bostadsrättsyta. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Energikostnad i kr/kvm, bostadsrättsyta + hyresrättsyta: totala kostnader för värme, el och vatten delat med total bostadsrättsyta och hyresrättsyta.

Räntekänslighet i %: En procent av totala räntebärande skulder (banklån) delat med totala årsavgifter under räkenskapsåret. Talet anger hur många procent behöver föreningen höja årsavgiften om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet för att kunna bibehålla **samma sparande** till framtida underhåll och/eller amorteringar av banklånen.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter i %: alla obligatoriska årsavgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgifter enligt bostadsrättslagen delat med totala rörelseintäkter under räkenskapsåret.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	63 575 000	223 064 000	8 180 439	-13 486 386	-3 092 534	278 240 519
Avsättning UH-fond			2 967 276	-2 967 276		0
lanspråktagande UH-fond			-623 545	623 545		0
Disposition av föregående års resultat:				-3 092 534	3 092 534	0
Årets resultat					-3 284 266	-3 284 266
Belopp vid årets utgång	63 575 000	223 064 000	10 524 170	-18 922 651	-3 284 266	274 956 253

Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kronor):

Balanserat resultat	-18 922 652
Årets resultat	-3 284 266
	-22 206 918

behandlas så att

Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	2 739 592
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-1 007 309
i ny räkning överföres	-23 939 201
	-22 206 918

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	14 779 724 14 779 724	14 769 930 14 769 930
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-6 875 285	-6 731 255
Övriga kostnader	5	-1 054 518	-839 502
Personalkostnader	6	-422 128	-425 125
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 372 660	-6 321 089
Summa rörelsekostnader		-14 724 591	-14 316 971
Rörelseresultat		55 133	452 959
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		72 368	136 855
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 411 768	-3 682 348
Resultat efter finansiella poster		-3 339 400	-3 545 493
Resultat efter finansiella poster		-3 284 267	-3 092 534
Resultat före skatt		-3 284 267	-3 092 534
Årets resultat		-3 284 266	-3 092 535

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Licenser	7	9 519 452	10 105 264
Summa immateriella anläggningstillgångar		9 519 452	10 105 264
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	393 480 021	398 136 336
Inventarier, verktyg och installationer	9	564 675	639 915
Summa materiella anläggningstillgångar		394 044 696	398 776 251
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		403 569 148	408 886 515
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		31 910	40 830
Övriga fordringar	11	2 020	1 672
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	192 877	204 442
Summa kortfristiga fordringar		226 807	246 944
Kassa och bank		7 876 379	7 036 421
Summa omsättningstillgångar		8 103 186	7 283 365
SUMMA TILLGÅNGAR		411 672 334	416 169 880

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		63 575 000	63 575 000
Upplåtelseavgifter		223 064 000	223 064 000
Fond för yttre underhåll		10 524 170	8 180 439
Summa bundet eget kapital		297 163 170	294 819 439
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-18 922 652	-13 486 386
Årets resultat		-3 284 266	-3 092 535
Summa fritt eget kapital		-22 206 918	-16 578 921
Summa eget kapital		274 956 252	278 240 518
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	29 997 000	56 461 264
Summa långfristiga skulder		29 997 000	56 461 264
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	102 941 103	77 976 839
Leverantörsskulder		1 472 714	1 130 183
Aktuella skatteskulder		26 543	13 725
Övriga skulder		38 901	12 851
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	2 239 821	2 334 500
Summa kortfristiga skulder		106 719 082	81 468 098
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		411 672 334	416 169 880

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten	16		
Resultat efter finansiella poster		-3 284 266	-3 092 535
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		6 372 660	6 321 089
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		3 088 394	3 228 554
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		8 920	-25 160
Förändring av kortfristiga fordringar		11 217	220 207
Förändring av leverantörsskulder		342 531	-536 098
Förändring av kortfristiga skulder		-55 811	93 150
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 395 251	2 980 653
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 055 293	-1 980 328
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 055 293	-1 980 328
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skulder		-1 500 000	-1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 500 000	-1 500 000
Årets kassaflöde		839 958	-499 675
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		7 036 421	7 536 096
Likvida medel vid årets slut		7 876 379	7 036 421

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisningen och koncernredovisning(K3).

Intäktsredovisning

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

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.

Anläggningstillgångar

Immateriella och 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:

Byggnad- Stomme och grund	110 år
Byggnad-Stomkomplettering	100 år
Byggnad- Värmesystem	80 år
Byggnad-VA stammar	50 år
Byggnad-EL	60 år
Byggnad- Ventilation	25 år
Byggnad-Fasader	40 år
Byggnad-Balkonger	50 år
Byggnad- Fönster	40 år
Byggnad-Yttertak	60 år
Byggnad-Hiss	20år
Byggnad- Hiss(2023)	20år
Byggnad- Styr och övervakning	20år

Licenser	5 %
Byggnad	0,9-5 %
Maskiner och inventarier	10 %
Markanläggningar	5 %

Omsättningstillgångar

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

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 724 SEK per lägenhet.
Fastighetsskatten utgår med 1% av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	12 017 628	12 017 628
Hyror lokaler	292 559	282 451
Hyror garage & p-platser	1 376 108	1 397 271
Bredband	430 320	430 320
Elintäkter	464 571	431 236
Övriga intäkter	198 538	211 024
	14 779 724	14 769 930

Not 4 Driftkostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	976 686	932 073
Löpande reparationer	533 212	618 486
Löpande underhåll	1 007 309	623 545
Fastighetsel	826 724	819 366
Uppvärmning	1 280 001	1 277 748
Vattenkostnader	501 871	551 328
Sophämtning	469 460	525 110
Fastighetsförsäkring	113 370	158 921
Bredband	380 329	430 047
Fastighetsskatt	399 300	365 154
Samfällighetsavgift	53 087	173 846
Övriga kostnader	333 936	255 630
	6 875 285	6 731 254

Not 5 Övriga kostnader

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	45 989	56 430
Juridiska kostnader	341 189	0
Kameral förvaltning	112 095	98 004
Revisionsarvoden	46 232	44 910
Övriga kostnader	197 386	206 354
Förvaltningskostnader	311 627	433 804
	1 054 518	839 502

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	350 420	361 001
Sociala avgifter	71 708	64 124
Projekt Strandkanten	0	0
	422 128	425 125

Not 7 Licenser

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	11 276 888	11 276 888
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 276 888	11 276 888
Ingående avskrivningar	-1 171 624	-585 812
Årets avskrivningar	-585 812	-585 812
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 757 436	-1 171 624
Utgående redovisat värde	9 519 452	10 105 264

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	447 145 331	445 534 119
Inköp	1 055 293	1 611 212
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	448 200 624	447 145 331
Ingående avskrivningar	-49 008 995	-43 353 284
Årets avskrivningar	-5 711 608	-5 663 052
Utgående ackumulerade avskrivningar	-54 720 603	-49 016 336
Utgående redovisat värde	393 480 021	398 128 995
Taxeringsvärden byggnader	358 600 000	338 400 000
Taxeringsvärden mark	326 298 000	403 419 000
	684 898 000	741 819 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	752 390	390 615
Inköp	0	361 775
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	752 390	752 390
Ingående avskrivningar	-112 475	-40 250
Årets avskrivningar	-75 240	-72 225
Utgående ackumulerade avskrivningar	-187 715	-112 475
Utgående redovisat värde	564 675	639 915

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar	5 000	5 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 000	5 000
Utgående redovisat värde	5 000	5 000

Not 11 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 683	1 530
Leverantörsfordringar	337	142
	2 020	1 672

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkringspremier	24 911	38 636
Amortering fastighetslån	0	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	167 966	165 806
	192 877	204 442

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Handelsbanken	2,78	2029-12-01	25 830 000	25 830 000
Handelsbanken	0,78	2026-04-30	26 464 264	27 464 264
Handelsbanken	2,85	2026-03-03	8 125 000	8 625 000
Handelsbanken	2,85	2026-02-05	6 050 085	6 050 085
Handelsbanken	2,85	2026-02-05	22 518 754	22 518 754
Handelsbanken	2,78	2029-12-01	4 167 000	4 167 000
Handelsbanken	2,60	2026-10-30	32 230 000	32 230 000
Handelsbanken	2,60	2026-10-30	7 553 000	7 553 000
			132 938 103	134 438 103
Kortfristig del av långfristig skuld			102 941 103	77 976 839

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2026 omsätts vid förfall.

Not 14 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning		
Fastighetsinteckning	155 500 000	155 500 000
	155 500 000	155 500 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Beräknat revisionsarvode	36 375	36 375
Styrelsearvode	286 500	286 500
Sociala avgifter	74 000	74 000
Upplupen räntekostnad	350 317	459 021
Upplupen elkostnad	109 465	115 552
Upplupen värmekostnad	165 967	168 667
Upplupen vattenkostnad	0	77 659
Förutbetalda avgifter/hyror	1 217 197	1 116 726
	2 239 821	2 334 500

Not 16 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2025-12-31	2024-12-31
Erhållen ränta	72 368	136 855
Erlagd ränta	3 519 910	3 534 556
	3 592 278	3 671 411

Årsredovisningens innehåll beslutades av styrelsen 2026-02-10.

Stockholm 2026 -

Per A. Nilsson
Ordförande

Susanne Elisabet Hallberg

Henry Heiman

Toini Estreen

Laure Vasse Wade

Vår revisionsberättelse har lämnats

Filip Branigan
Auktoriserad revisor

Jan Perdahl
Lekamannarevisor

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."

LAURE VASSE WADE (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 490254635cf0a1[...]a724335bc1372

IP: 155.4.xxx.xxx

2026-02-11 09:38:52 UTC



SUSANNE HALLBERG (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: eb0f4f56da1b6f[...]27524bb012144

IP: 80.216.xxx.xxx

2026-02-11 19:05:35 UTC



TOINI ESTREEN (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 22f5678037ff66[...]8e6dd38998fd1

IP: 80.216.xxx.xxx

2026-02-12 19:35:13 UTC



Henry Heiman (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 02995cc64f0fc6[...]53b37c395d619

IP: 169.150.xxx.xxx

2026-02-13 12:01:40 UTC



Per Arvid Nilsson (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 44f512aa1fe193[...]057a9b1cf62bc

IP: 83.249.xxx.xxx

2026-02-13 15:24:58 UTC



FILIP BRANIGAN (SSN-validerad)

Extern Revisor

Serienummer: 64616518d25c73[...]7ddfdb68c25f5

IP: 194.0.xxx.xxx

2026-02-13 21:38:36 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."

JAN PERDAHL (SSN-validerad)

Intern Revisor

Serienummer: 0966c747b1b9da[...]d213a76ec7550

IP: 188.149.xxx.xxx

2026-02-15 18:40:55 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.