

# Årsredovisning 2024 - 2025

Bostadsrättsföreningen Panorama i Bredäng 2

769636-0630



# Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Panorama i Bredäng 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-10-01 - 2025-09-30.

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

## Innehåll

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 4         |
| Upplýsning vid förlust                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 5         |
| Resultatdisposition                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 16</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-03-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-04-04.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun            |
|----------------------|---------|-------------------|
| Vårfrugillet 2       | 2022    | Stockholms kommun |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Arthur J Gallagher Proinova AB (Gallagher).

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2023.

Föreningen har 71 bostadsrätter om totalt 3 815 kvm samt garage och förråd om 1 716 kvm. Totalytan uppgår till 5 531 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Serhat Ali Yüksel    | Ordförande |
| Evald Arvid Koitsalu | Kassör     |
| Aloush Alswait       | Ledamot    |
| Aleksandra Mitevskas | Ledamot    |
| Jens Rantil          | Ledamot    |
| Magnus Malmström     | Ledamot    |
| Robin Aygün          | Ledamot    |
| Anne Irene Sseruwagi | Suppleant  |
| Johan Spännare       | Suppleant  |

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, var för sig av ledamöterna.

## Revisorer

Matz Ekman    Auktoriserad revisor    LR Bostadrätsrevision

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-03-16.

Extra föreningsstämma hölls 2025-05-11. Godkännande av resultatdisposition.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan då föreningens hus är nybyggt. Under året har en garantibesiktning genomförts. Styrelsen kommer att påbörja arbetet med att ta fram en långsiktig underhållsplan.

## Avtal med leverantörer

|                                              |                          |
|----------------------------------------------|--------------------------|
| Balkonginglasningar                          | Nordiska Inglasningar AB |
| Förvaltning                                  | Nabo AB                  |
| Myndighetsbesiktningar                       | Kiwa                     |
| Underhåll maj, nov årligen av avloppspumpar. | LGT:s Högtryck AB        |
| Hantering av parkering                       | Parkona AB               |
| Fjärrvärme                                   | Stockholm Exergi         |
| Vatten                                       | Stockholm VA             |
| Bredband                                     | Sappa                    |
| Lån                                          | SBAB                     |
| Klientmedelskonto Nabo                       | Handelsbanken            |
| Telefon                                      | Telavox AB               |
| Bokningstavla                                | El-linjen                |
| Brandskydd                                   | Securitas Bevakning AB   |
| Hiss                                         | Schindler Hiss AB        |
| El                                           | Vattenfall, Ellevio      |
| Försäkring                                   | Gallagher                |

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i GA;1, med en andel på 35.67%.

Samfälligheten förvaltar samtliga våra gemensamma obebyggda tomtytor. Utomhusdörrar till garaget, miljörum, cykelverkstad. Utemöbler, grillplats, prydnadsväxter, cykelställ ute , cykelställ i garaget. Utomhussopkärl, utomhusbelysning på gårdsmark och vid portar. Dörrlås till utrymmen.

## Övrig verksamhetsinformation

Garaget utgör en gemensamhetsanläggning men ingår inte i någon gemensamhetsanläggning (GA). Det är ekonomiskt knutet till Vårfrugillet 2. Det finns ett servitutsavtal som reglerar fördelningen av driftkostnaderna mellan de tre fastigheterna: Hus 1, Hus 2 och Hus 3.

14 medlemmar har under verksamhetsåret låtit glasa in sina balkonger.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Medlemsavgiften och extraförrådshyrorna har höjts 5% 2025-01-01 och ytterligare 10% 2025-07-01.

Ett av våra 3 bolån har omförhandlats till lägre ränta i maj 2025.

### Förändringar i avtal

Föreningen har bytt försäkringsbolag för fastigheten till Gallagher under verksamhetsåret.

Föreningen har bytt El-leverantör till Vattenfall AB.

Föreningen tecknade ramavtal med Nordiska Inglasningar AB.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 86 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 85 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024 - 2025 | 2023 - 2024 | 2022 - 2023 | 2021 - 2022 |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 3 805 718   | 3 681 430   | 1 275 458   | -           |
| Resultat efter fin. poster                         | -4 307 187  | -4 113 624  | 840 000     | -           |
| Soliditet (%)                                      | 77          | 77          | 77          | -           |
| Yttre fond                                         | 190 785     | -           | -           | -           |
| Taxeringsvärde                                     | 114 864 000 | 102 696 000 | 52 260 000  | -           |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 897         | 868         | 316         | -           |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 90,0        | 89,9        | 94,6        | -           |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 14 812      | 14 887      | 14 962      | -           |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 10 217      | 10 269      | 10 320      | -           |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 94          | 31          | 0           | -           |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 60          | 49          | 15          | -           |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 64          | 67          | 9           | -           |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 44          | 31          | 23          | -           |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 167         | 147         | 48          | -           |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,18        | 2,10        | -           | -           |
| Räntekänslighet (%)                                | 16,51       | 17,15       | -           | -           |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.  
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.  
Kostnader för el (totalt 280 078 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

Upplysning vid förlust

Upplysning avseende resultatet  
Årets redovisade underskott hänför sig uteslutande till planmässiga avskrivningar av föreningens materiella anläggningstillgångar.

Föreningens balansräkning är fortsatt stabil med god likviditet, och de likvida medlen överstiger de kortfristiga åtagandena.  
Avskrivningarna är en bokföringsmässig kostnad som inte påverkar föreningens betalningsförmåga eller den dagliga verksamheten.

Styrelsen anser därmed att det inte finns någon uppenbar risk att föreningen inte skall kunna finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden genom höjda årsavgifter samt hyror och/eller upptagande av nya banklån.

Förändringar i eget kapital

|                       | 2024-09-30  | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2025-09-30  |
|-----------------------|-------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------|
| Insatser              | 152 628 000 | -                                            | -                               | 152 628 000 |
| Upplåtelseavgifter    | 54 002 000  | -                                            | -                               | 54 002 000  |
| Fond, yttre underhåll | 0           | -                                            | 190 785                         | 190 785     |
| Balanserat resultat   | 0           | -4 113 624                                   | -190 785                        | -4 304 409  |
| Årets resultat        | -4 113 624  | 4 113 624                                    | -4 307 187                      | -4 307 187  |
| Eget kapital          | 202 516 376 | 0                                            | -4 307 187                      | 198 209 189 |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -4 304 409        |
| Årets resultat      | -4 307 187        |
| <b>Totalt</b>       | <b>-8 611 596</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 192 502           |
| Balanseras i ny räkning              | -8 804 098        |
|                                      | <b>-8 611 596</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 OKTOBER - 30 SEPTEMBER                          | NOT        | 2024 - 2025       | 2023 - 2024       |
|---------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 3 805 718         | 3 681 430         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 5                 | 2 152             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>3 805 723</b>  | <b>3 683 582</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7 | -1 719 889        | -1 454 915        |
| Övriga externa kostnader                          | 8          | -153 786          | -159 293          |
| Personalkostnader                                 | 9          | -147 018          | -153 761          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -4 827 996        | -4 827 996        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-6 848 689</b> | <b>-6 595 965</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>-3 042 966</b> | <b>-2 912 383</b> |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 19 191            | 484               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10         | -1 283 411        | -1 201 725        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-1 264 220</b> | <b>-1 201 242</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>-4 307 187</b> | <b>-4 113 624</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>-4 307 187</b> | <b>-4 113 624</b> |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | NOT    | 2025-09-30  | 2024-09-30  |
|----------------------------------------------|--------|-------------|-------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |        |             |             |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |             |             |
| Byggnad och mark                             | 11, 16 | 254 199 008 | 259 027 004 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 254 199 008 | 259 027 004 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 254 199 008 | 259 027 004 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |        |             |             |
| Kortfristiga fordringar                      |        |             |             |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 33 702      | 128 409     |
| Övriga fordringar                            | 12     | 860 194     | 944 373     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13     | 266 800     | 166 305     |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 1 160 696   | 1 239 087   |
| Kassa och bank                               |        |             |             |
| Kassa och bank                               |        | 1 304 358   | 2 941 164   |
| Summa kassa och bank                         |        | 1 304 358   | 2 941 164   |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 2 465 054   | 4 180 251   |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 256 664 062 | 263 207 255 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT    | 2025-09-30  | 2024-09-30  |
|----------------------------------------------|--------|-------------|-------------|
| EGET KAPITAL                                 |        |             |             |
| Bundet eget kapital                          |        |             |             |
| Medlemsinsatser                              |        | 206 630 000 | 206 630 000 |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 190 785     | 0           |
| Summa bundet eget kapital                    |        | 206 820 785 | 206 630 000 |
| Ansamlad förlust                             |        |             |             |
| Balanserat resultat                          |        | -4 304 409  | 0           |
| Årets resultat                               |        | -4 307 187  | -4 113 624  |
| Summa ansamlad förlust                       |        | -8 611 596  | -4 113 624  |
| SUMMA EGET KAPITAL                           |        | 198 209 189 | 202 516 376 |
| Långfristiga skulder                         |        |             |             |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14, 16 | 56 223 552  | 56 509 680  |
| Summa långfristiga skulder                   |        | 56 223 552  | 56 509 680  |
| Kortfristiga skulder                         |        |             |             |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14, 16 | 286 128     | 286 128     |
| Leverantörsskulder                           |        | 196 779     | 89 511      |
| Skatteskulder                                |        | 63 600      | 1 222 800   |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 22 716      | 23 788      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15     | 1 662 098   | 2 558 972   |
| Summa kortfristiga skulder                   |        | 2 231 321   | 4 181 199   |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER               |        | 256 664 062 | 263 207 255 |

Kassaflödesanalys

| 1 OKTOBER - 30 SEPTEMBER                                                 | 2024 - 2025 | 2023 - 2024 |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Den löpande verksamheten                                                 |             |             |
| Rörelseresultat                                                          | -3 042 966  | -2 912 383  |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet                         |             |             |
| Årets avskrivningar                                                      | 4 827 996   | 4 827 996   |
|                                                                          | 1 785 030   | 1 915 613   |
| Erhållen ränta                                                           | 16 886      | 541 453     |
| Erlagd ränta                                                             | -1 283 411  | -1 742 694  |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 518 505     | 714 372     |
| Förändring i rörelsekapital                                              |             |             |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                        | 686 132     | 435 544     |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                           | -1 949 878  | -1 629 761  |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                 | -745 241    | -479 846    |
| Investeringsverksamheten                                                 |             |             |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                 | 0           | 0           |
| Finansieringsverksamheten                                                |             |             |
| Amortering av lån                                                        | -286 128    | -286 128    |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                                  | -286 128    | -286 128    |
| ÅRETS KASSAFLÖDE                                                         | -1 031 369  | -765 974    |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN                                           | 3 195 312   | 3 961 286   |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT                                             | 2 163 943   | 3 195 312   |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Panorama i Bredäng 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el, vatten och värme.

### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningssatser tillämpas:

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| Stomme och grund    | 1,00 - 6,67 % |
| Stamledningar Värme | 2,00 %        |
| El                  | 2,50 %        |
| Fasader             | 2,00 %        |
| Fönster             | 2,00 %        |
| Yttertak            | 2,50 %        |
| Ventilation         | 4,00 %        |
| Hissar              | 4,00 %        |
| Styr & övervakning  | 6,67 %        |
| Restpost            | 2,00 %        |

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

### Omsättningstillgångar

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

### Föreningens fond för yttre underhåll

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

### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

### Fastighetslån

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

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                          | 2024 - 2025      | 2023 - 2024      |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder    | 3 143 339        | 3 066 104        |
| Hysesintäkter, p-platser | 307 195          | 288 249          |
| Hysesintäkter, lokaler   | 51 796           | 53 930           |
| Intäktsreduktion         | 0                | -1 682           |
| El                       | 280 078          | 244 448          |
| Övriga intäkter          | 23 310           | 30 381           |
| <b>Summa</b>             | <b>3 805 718</b> | <b>3 681 430</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2024 - 2025 | 2023 - 2024  |
|-------------------------|-------------|--------------|
| Öres- och kronutjämning | 5           | 9            |
| Övriga rörelseintäkter  | 0           | 2 143        |
| <b>Summa</b>            | <b>5</b>    | <b>2 152</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2024 - 2025    | 2023 - 2024    |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel      | 162 425        | 157 690        |
| Besiktning och service | 182 823        | 128 515        |
| Städning               | 91 452         | 84 876         |
| Snöskottning           | 68 948         | 0              |
| Övrigt                 | 14 512         | 11 724         |
| <b>Summa</b>           | <b>520 160</b> | <b>382 805</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                                | 2024 - 2025   | 2023 - 2024   |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Reparationer                   | 4 343         | 0             |
| Tvättstuga                     | 0             | 900           |
| Trapphus/port/entr             | 13 576        | 5 866         |
| Soprum/miljöanläggning         | 892           | 2 375         |
| Dörrar och lås/porttele        | 3 016         | 4 685         |
| VA                             | 38 123        | 22 477        |
| Ventilation                    | 7 905         | 0             |
| El                             | 1 369         | 0             |
| Hissar                         | 20 380        | 732           |
| Balkonger                      | 0             | 12 670        |
| Garage och p-platser           | 3 699         | 0             |
| Försäkringsärenden/vattenskada | 3 875         | 0             |
| <b>Summa</b>                   | <b>97 178</b> | <b>49 705</b> |

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2024 - 2025    | 2023 - 2024    |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 329 220        | 269 834        |
| Uppvärmning  | 355 761        | 369 393        |
| Vatten       | 240 853        | 172 813        |
| Sophämtning  | -31 204        | 75 323         |
| <b>Summa</b> | <b>894 630</b> | <b>887 363</b> |

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                            | 2024 - 2025    | 2023 - 2024    |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar     | 103 090        | 53 706         |
| Arvode teknisk förvaltning | 62 563         | 60 376         |
| Fastighetsskatt            | 42 268         | 20 960         |
| <b>Summa</b>               | <b>207 921</b> | <b>135 042</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                      | 2024 - 2025    | 2023 - 2024    |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial                 | 5 171          | 5 995          |
| Övriga förvaltningskostnader         | 55 239         | 33 983         |
| Revisionsarvode inkl. konsultationer | 53 250         | 39 063         |
| Ekonomisk förvaltning enligt avtal   | 40 126         | 80 252         |
| <b>Summa</b>                         | <b>153 786</b> | <b>159 293</b> |

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2024 - 2025    | 2023 - 2024    |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden  | 115 500        | 117 000        |
| Sociala avgifter | 31 518         | 36 761         |
| <b>Summa</b>     | <b>147 018</b> | <b>153 761</b> |

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2024 - 2025      | 2023 - 2024      |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 2 164 963        | 2 280 885        |
| Erhållen räntegaranti                               | -930 692         | -1 083 984       |
| Övriga räntekostnader                               | 49 140           | 4 824            |
| <b>Summa</b>                                        | <b>1 283 411</b> | <b>1 201 725</b> |

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

|                                            | 2025-09-30         | 2024-09-30         |
|--------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>       |                    |                    |
| Ingående                                   | 263 855 000        | 263 855 000        |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde     | 263 855 000        | 263 855 000        |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>             |                    |                    |
| Ingående                                   | -4 827 996         | 0                  |
| Årets avskrivning                          | -4 827 996         | -4 827 996         |
| Utgående ackumulerad avskrivning           | -9 655 992         | -4 827 996         |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>      | 254 199 008        | 259 027 004        |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>48 655 764</i>  | <i>48 655 764</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                      |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                     | 99 264 000         | 84 096 000         |
| Taxeringsvärde mark                        | 15 600 000         | 18 600 000         |
| <b>Summa</b>                               | <b>114 864 000</b> | <b>102 696 000</b> |

## NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                        | 2025-09-30     | 2024-09-30     |
|------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto            | 609            | 16 615         |
| Övriga fordringar      | 0              | 673 609        |
| Nabo Klientmedelskonto | 833 585        | 254 148        |
| Borgo                  | 26 000         | 0              |
| <b>Summa</b>           | <b>860 194</b> | <b>944 373</b> |

## NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2025-09-30     | 2024-09-30     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 44 929         | 32 132         |
| Fastighetsskötsel                                   | 41 079         | 39 188         |
| Städning                                            | 22 243         | 21 219         |
| Försäkringspremier                                  | 57 750         | 53 703         |
| Förvaltning                                         | 20 063         | 20 063         |
| Inkomsträntor                                       | 2 305          | 0              |
| Övr förutb kostn uppl int                           | 78 431         | 0              |
| <b>Summa</b>                                        | <b>266 800</b> | <b>166 305</b> |

| NOT 14, SKULDER TILL<br>KREDITINSTITUT | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2025-09-30 | SKULD             | SKULD             |
|----------------------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------|-------------------|
|                                        |                          |                         | 2025-09-30        | 2024-09-30        |
| SBAB                                   | 2027-05-11               | 2,75 %                  | 18 836 560        | 18 931 936        |
| SBAB                                   | 2028-05-19               | 3,76 %                  | 18 836 560        | 18 931 936        |
| SBAB                                   | 2026-05-19               | 3,99 %                  | 18 836 560        | 18 931 936        |
| <b>Summa</b>                           |                          |                         | <b>56 509 680</b> | <b>56 795 808</b> |
| Varav kortfristig del                  |                          |                         | 286 128           | 286 128           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 55 079 040 kr.

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

| NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA<br>INTÄKTER | 2025-09-30       | 2024-09-30       |
|---------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                         |                  |                  |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter     | 16 136           | 224              |
| El                                                      | 31 840           | 22 382           |
| Uppvärmning                                             | 14 151           | 18 226           |
| Vatten                                                  | 28 974           | 26 715           |
| Löner                                                   | 120 000          | 117 000          |
| Sociala avgifter                                        | 37 704           | 36 761           |
| Förutbetalda avgifter/hyror                             | 317 254          | 238 433          |
| Räntegaranti                                            | 1 066 039        | 2 099 231        |
| Beräknat revisionsarvode                                | 30 000           | 0                |
| <b>Summa</b>                                            | <b>1 662 098</b> | <b>2 558 972</b> |

| NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER | 2025-09-30 | 2024-09-30 |
|----------------------------|------------|------------|
|                            |            |            |
| Fastighetsinteckning       | 57 225 000 | 57 225 000 |

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-12.

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

Stockholm

---

Aleksandra Mitevskä  
Ledamot

---

Aloush Alswait  
Ledamot

---

Evald Arvid Koitsalu  
Kassör

---

Jens Rantil  
Ledamot

---

Magnus Malmström  
Ledamot

---

Robin Aygün  
Ledamot

---

Serhat Ali Yüksel  
Ordförande

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

---

Matz Ekman  
Auktoriserad revisor