JCRH, JN, IT, CL, JLMC, IMM – Drivs av TellusTalk: ID b4f8b34a58d611f19c0236cee40a09ac

Årsredovisning

för

BRF Valnöten 11

716421-6280

Räkenskapsåret

2025

bo tema
FASTIGHETS AB
www.botema.se | info@botema.se

Styrelsen för BRF Valnöten 11, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-08-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-04-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-15 hos Bolagsverket. Brf Valnöten 11 förvärvade den 1 september 2000 fastigheten Valnöten 11. Fastigheten är belägen vid korsningen Hantverkargatan/Södra Agnegatan och är bebyggd med två gathus och två gårdshus.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening).

Föreningen innehar marken med äganderätt.

I fastighetens byggnader finns 43 bostadslägenheter varav en är uthyrd som privatbostad och 42 upplåtna med bostadsrätt samt 7 stycken lokaler för kommersiella hyresgäster.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Valnöten 11	2000	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1885-86 och består av 2 flerbostadshus i 4-6 våningar ovan mark med inredd källarvåning.

Byggnadernas uthyrbara yta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 4 111 kvadratmeter, varav 3 178 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 933 kvadratmeter utgör lokalyta.

JCRH, JN, IT, CL, JLMC, IMM – Drivs av TellusTalk: ID b4f8b34a58d611f19c0236cee40a09ac

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
6	9	23	1	3

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades hösten 2017 där större arbeten sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen är ett utmärkt verktyg för att skapa trygghet i boendet och säkra fastighetens värde över tiden.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har skötts av Botema Fastighets AB.

Teknisk förvaltning har skötts av BK fastighetsservice AB.

Utförda investeringar och underhållsarbeten under tidigare år

Genomförd åtgärd	*År*
Renovering av trapphusen	1995
Nya balkonger	2003-2006
Nya entrédörrar (Södra Agnegatan 24)	1995
Omputsning av fasad	1995,2010 och 2011
Installation av fjärrvärme	1995
Rörstambyte	1995
Elstambyte	1995
Energi- och ljudisolerade fönster, delvis	1995
Renovering av fönster	2008
Injustering av värmesystemet med pumpbyte	2012-2013
Ommålning av taket	2012
Renovering av tvättstuga/soprum och hantverkar-WC	2015
Iordningställande av styrelserum	2015
Installation av fiber för bredband	2015
Renovering av golv i trapphus 24	2016
Renovering av trapphus 30A	2016
Hissarnas maskineri, 30, 32, 24	2016
Renovering av trapphus 30, 32, 24	2017
Ombyggnation av undercentral	2017
Fönstermålning plan 3-5	2018
Fönstermålning plan BV-2	2022
Hissreparation, Hantverkargatan 30	2023
Hissreparation, S Agnegatan 24	2023

JCRH, JN, IT, CL, JLMC, IMM – Drivs av TellusTalk: ID b4f8b34a58d611f19c0236cee40a09ac

Väsentliga händelser under räkenskapsåret samt efter dess slut och utförda underhållsarbeten

Nedanstående åtgärder har genomförts under året
Arbete med för att undvika att föreningen i framtiden riskera bli klassad som en så kallad oäkta förening, har fortsatt under 2025.
Stämman 2023 gav styrelsen ett mandat för att ha en bredare verktygslåda till hands för detta. Huvudspåret är i första hand utöka boendeytan, fler kvm lägenhetsyta och i andra hand minska andelen lokalyta. Detta kan kompletteras med att gemensamhetsyta flyttas till nya platser.
Ett bygglov för byggnation av barnvagnsrum och tvättstuga på gården samt ändrad användning av lokal Södra Agnegatan har lämnats till stadsbyggnadskontoret. Bygglov har beviljats och ett omfattande arbete gjordes för att få ett startbesked gjordes under hösten. Framförallt krävdes svar gällande VVS, brandskydd, akustik och dagsljus, föreningen fick starbesked i slutet av december för hela bygglovet.
Under 2026 har arbetet med att förändra entrén Södra Agnegatan 24 samt byggande av två nya lägenheter startat. Detta arbete ska vara klart under hösten 2026. Efter avslutat arbete kommer två lägenheter om uppskattningsvis totalt 106 kvm säljas.
Stämman ska besluta om ett tillägg till den ekonomiskaplanen där dessa två lägenheter ingår.

Hyreslokaler
Överenskommelse med Bröd och Salt där de lämnar 80 kvm nådes, dessa 80 kvm kommer bilda en lägenhet samt ny entré Södra Agnegatan 24.
Nya ägare till restaurang Oleole, nytt hyresavtal signerades.

Åtgärder inom egenkontroll och energieffektivisering
Brf Valnöten 11 har ett kvalitets-, miljö- och arbetsmiljösystem som skall verka för en säker och hälsosam miljö för boende och lokalhyresgäster och andra som påverkas av vår verksamhet.

Genom att organisatoriskt precisera ansvarsområden inom styrelsen genomförs egenkontroller som skall säkerställa att ställda krav i Plan- och Bygglagen, Miljöbalken, Arbetsmiljölagen samt Lagen om skydd mot olyckor efterföljs.

Detta sker inom vår egen verksamhet och genom att delegera över ansvaret till våra lokalhyresgäster och deras verksamheter samt till de företag vi anlitar inom den tekniska förvaltningen.

Inom kvalitets- och miljöarbetet i styrelsen analyseras behov av reparationer, renoveringar och förbättringar av säkerheten och beslut om åtgärd överförs till underhållsplanen.

Genom att möjlighet ges för medverkan i kurser och föreläsningar tillförs styrelsen nya kunskaper och får del av frågor som rör kvalitets-, miljö-, arbetsmiljö- och brandskyddsarbetet.

Vid ändringar i lägenheter, som kräver styrelsens godkännande, ställs krav att arbetena upphandlas med relevanta avtal och utförs enligt gällande lagar och bestämmelser. Entreprenören ska inneha föreskrivna försäkringar och utför begärda egenkontroller.

Föreningens långsiktiga underhållsarbete fortsätter. Styrelsen arbetar efter en underhållsplan som sträcker sig fram till 2049, årligen uppdateras och justeras denna.

JCRH, JN, IT, CL, JLMC, IMM – Drivs av TellusTalk: ID b4f8b34a58d611f19c0236cee40a09ac

Kostnadseffektivitet
Kostnadseffektiviteten är i ständig fokus. Styrelsen arbetar förebyggande för att undvika framtida kostnader. Föreningens leverantörer väljs med omsorg. Avtalen följs upp och utvärderas kontinuerligt.

Upphandling av större renoveringar sker efter anbudsinfordran med förfrågningsunderlag som grund. Styrelsen samlar kontinuerligt information om de åtgärder som genomförts i varje lägenhet där godkännande av ändringen krävts från styrelsen.

Allmän information av betydelse för medlemmarna finns på föreningens hemsida (brfvalnoten11.se).

Medlemsinformation
Av föreningens medlemslägenheter har 0 st överlåtits under året 2025 .

Föreningen har fortsatt avgiftsfritt gällande lägenhetsavgift. Balkongavgift kommer däremot fortsatt att behöva betalas. Detta görs årsvis.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:
Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap. Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke. I samband med andrahandsuthyrning tar föreningen ut en avgift

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift och pantsättningsavgift debiteras köparen. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Styrelsen
Vid stämman 2025-06-24 valdes styrelsen.
Styrelsen har haft följande sammansättning:

Robert Hector	Ordförande
Ida Tasanen	Ledamot
Carl Lindberg	Ledamot
John Nordin	Ledamot
Jennie Caramalli	Ledamot
Guillaume Caramalli	Suppleant
Tomas Huldt	Suppleant

Robert Hector har under hela 2025 varit ordförande.

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor
BDO Mälardalen AB med auktoriserad revisor Margaretha Morén som huvudansvarig revisor.

Valberedning
Martin Sundberg, Catrin Huldt

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-24.

JCRH, JN, IT, CL, JLMC, IMM – Drivs av TellusTalk: ID b4f8b34a58d611f19c0236cee40a09ac

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Rörelsens intäkter	3 320	3 436	3 314	3 074	3 174
Resultat efter finansiella poster	-132	-1 144	-958	-1 690	41
Soliditet (%)	78	78	78	78	77
Årsavg. per kvm bostadsrättsyta (kr)	0	0	0	0	0
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr) *	10 940	10 940	10 940	10 940	0
Lån per kvm totalyta (kr)**	8 268	8 270	8 270	0	0
Sparande per kvm totalyta (kr) *	7	46	0	123	0
Räntekänslighet (%) *	0	0	0	0	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr) *	236	229	206	199	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter**	0	0	0	0	0

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)
Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta
Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm totalyta
Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta.

Sparande per kvm (kr)
Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)
Föreningens lån i förhållande till årsavgifter.

Energikostnad (kr)
Bokfört vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.
Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter
Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

* Nytt nyckeltal för år 2022
**Nytt nyckeltal för år 2023

JCRH, JN, IT, CL, JLMC, IMM – Drivs av TellusTalk: ID b4f8b34a58d611f19c0236cee40a09ac

Föreningens ekonomi

Upplysning om förlust
Resultat efter finansiella poster är för 2025 negativt. Kassaflödet, där bl a de räkenskapsenliga avskrivningarna är justerade för, är dock positivt med ca 171 tsek. Detta trots visst underhåll som kostnadsförts under året. Tillsammans med de planerade försäljningarna av lägenhetsyta samt föreningens ekonomiska situation i övrigt (bl a en relativt låg belåning om ca 19% av taxeringsvärdet, före dessa försäljningar) så ser styrelsen för närvarande ej ett behov av att ändra nivån på årsavgift för att intäkterna på sikt ska täcka föreningens utgifter, löpande underhåll och framtida underhållsbehov.

Ett stort arbete har sedan tidigare lagts ner av styrelsen på att få en mer förutsägbar och transparent avgiftsnivå med hänsyn till vår förenings villkor. Detta har gjorts bland annat genom att sätta en långsiktig budget som bygger på den budget som vår ekonomiske förvaltare Botema producerar en gång per år, med justeringar för att bättre passa våra långsiktiga villkor som vi i styrelsen kan bedöma dem idag. Dessa justeringar gås igenom årligen liksom den långsiktiga budgeten i övrigt, då bedömning av långsiktiga villkor kan, och rimligtvis kommer, förändras på sikt.

Föreningens kassa och lån
Föreningens kapitalstruktur ses regelbundet över av styrelsen med hänsyn till vår balansräkning i övrigt och förväntade kassaflöden. För att hantera kassaflödet har föreningen banklån och en kassa. Vid utgången av 2025 uppgick föreningens banklån till 34 miljoner sek, vilket är oförändrat från utgången av 2024. Kassan uppgick vid utgången av 2025 till ca 0,7 miljon sek, motsvarande tid 2024 uppgick den till ca 0,5 miljon sek. Strax efter räkenskapsårets utgång (under 2026) har kassan ökat ytterligare med anledning av en momsåterbäring om ca 1 miljon sek.

JCRH, JN, IT, CL, JLMC, IMM – Drivs av TellusTalk: ID b4f8b34a58d611f19c0236cee40a09ac

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg års resultat	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	41 311 721			**41 311 721**
Uppskrivningsfond byggnad	6 001 551		-75 968	**5 925 583**
Uppskrivningsfond mark	86 703 645			**86 703 645**
Fond för yttre underhåll	468 000		234 000	**702 000**
Balkongfond	93 195		8 820	**102 015**
Balanserat resultat	-7 650 305	-1 143 524	-158 032	**-8 951 861**
Årets resultat	-1 143 524	1 143 524	-132 038	**-132 038**
Belopp vid årets utgång	**125 784 283**	**0**	**-123 218**	**125 661 065**

Behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-8 951 861
årets resultat	-132 038
	-9 083 899

behandlas så att	
avsättning till yttre underhållsfond	234 000
i ny räkning överföres	-9 317 899
	-9 083 899

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

JCRH, JN, IT, CL, JLMC, IMM – Drivs av TellusTalk: ID b4f8b34a58d611f19c0236cee40a09ac

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 309 575	3 425 373
Övriga rörelseintäkter	2	1 165 346	27 066
Summa rörelseintäkter		**4 474 921**	**3 452 439**
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 446 214	-1 152 467
Driftskostnader	4	-1 028 293	-829 005
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-392 124	-657 983
Personalkostnader	6	-154 550	-131 420
Avskrivningar	7	-844 044	-843 976
Summa rörelsekostnader		**-3 865 225**	**-3 614 851**
Rörelseresultat		**609 696**	**-162 412**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 837	10 875
Räntekostnader och liknande resultatposter		-749 571	-991 987
Summa finansiella poster		**-741 734**	**-981 112**
Resultat efter finansiella poster		**-132 038**	**-1 143 524**
Årets resultat		**-132 038**	**-1 143 524**

JCRH, JN, IT, CL, JLMC, IMM – Drivs av TellusTalk: ID b4f8b34a58d611f19c0236cee40a09ac

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	159 917 340	160 761 384
Summa materiella anläggningstillgångar		**159 917 340**	**160 761 384**
Summa anläggningstillgångar		**159 917 340**	**160 761 384**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		675 125	764 067
Övriga fordringar		1 032 043	597
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		87 245	81 770
Summa kortfristiga fordringar		**1 794 413**	**846 434**
Kassa och bank			
Kassa och bank		701 333	530 543
Summa kassa och bank		**701 333**	**530 543**
Summa omsättningstillgångar		**2 495 746**	**1 376 977**
SUMMA TILLGÅNGAR		**162 413 086**	**162 138 361**

JCRH, JN, IT, CL, JLMC, IMM – Drivs av TellusTalk: ID b4f8b34a58d611f19c0236cee40a09ac

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 311 721	41 311 721
Uppskrivningsfond	9	92 629 228	92 705 196
Balkongfond		102 015	93 195
Fond för yttre underhåll		702 000	468 000
Summa bundet eget kapital		**134 744 964**	**134 578 112**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 951 861	-7 650 305
Årets resultat		-132 038	-1 143 524
Summa ansamlad förlust		**-9 083 899**	**-8 793 829**
Summa eget kapital		**125 661 065**	**125 784 283**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	11	718 700	593 700
Summa långfristiga skulder		**718 700**	**593 700**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	34 000 000	34 000 000
Leverantörsskulder		607 529	136 871
Skatteskulder		25 276	23 409
Övriga skulder		271 206	365 117
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 129 310	1 234 981
Summa kortfristiga skulder		**36 033 321**	**35 760 378**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**162 413 086**	**162 138 361**

JCRH, JN, IT, CL, JLMC, IMM – Drivs av TellusTalk: ID b4f8b34a58d611f19c0236cee40a09ac

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-132 038	-1 143 524
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		844 044	843 976
Betald skatt		-11 540	-38 912
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**700 466**	**-338 460**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		88 942	20 274
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 023 515	-3 310
Förändring av leverantörsskulder		470 658	-111 194
Förändring av kortfristiga skulder		-199 582	4 157
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**36 969**	**-428 533**
Finansieringsverksamheten			
Hyresdeposition		125 000	-37 500
Balkongfond		8 820	8 820
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**133 820**	**-28 680**
Årets kassaflöde		**170 789**	**-457 213**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		530 543	987 757
Likvida medel vid årets slut		**701 332**	**530 544**

JCRH, JN, IT, CL, JLMC, IMM – Drivs av TellusTalk: ID b4f8b34a58d611f19c0236cee40a09ac

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.
Tillämpas även Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar (BFNAR 2023:1)

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens anskaffningsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till ursprungligt anskaffningsvärde, med tillägg för uppskrivning av byggnad och mark inom ramen för bostadsrättslagen och K2-regelverket, minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde.
Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100
Reparation gård (2005)	20
Fönsterrenovering (2007)	20
Fasadrenovering (2009)	20

JCRH, JN, IT, CL, JLMC, IMM – Drivs av TellusTalk: ID b4f8b34a58d611f19c0236cee40a09ac

Not 1 Nettoomsättning

	2025	2024
Hyror bostäder	145 274	134 571
Hyror lokaler	3 164 301	3 290 802
	3 309 575	**3 425 373**

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Överlåtelseavgift och pant.avg	0	1 575
Brandkontoret	10 900	10 650
Övr ersättningar och intäkter	0	2 917
Ersättning andrahandsuthyrning	14 646	11 930
Öresutjämning	0	-6
Momsåterbäring	1 139 800	0
	1 165 346	**27 066**

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
Övriga reparationer	-352 126	-63 104
Markytor, trädgård	-3 147	-5 016
El	-96 119	-100 003
Värme	-672 086	-628 137
Vatten och avlopp	-203 700	-212 465
Sophämtning/renhållning	-74 738	-96 905
Källsortering	-44 298	-46 837
	-1 446 214	**-1 152 467**

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Städning	-125 878	-126 019
Obl besiktningskost OVK,hiss	-7 413	-11 425
Hisservice	-158 521	-67 920
Entrémattor	-14 045	-13 688
Övriga fastighetskostnader	-116 937	-37 048
Fastighetsförsäkring	-108 141	-98 932
Kabel-tv	-48 916	-48 148
Bredband	-55 775	-56 713
F-skötsel	-53 376	-52 284
Fastighetsskatt	-332 132	-306 090
Snöröjning	-7 159	-10 738
	-1 028 293	**-829 005**

JCRH, JN, IT, CL, JLMC, IMM – Drivs av TellusTalk: ID b4f8b34a58d611f19c0236cee40a09ac

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvoden	-46 953	-49 146
Fastighetsförvaltning	-91 641	-95 665
Möteskostnader	-7 480	-8 123
Konsultarvoden	-233 893	-486 815
Bankkostnader	-5 283	-4 858
Föreningsavg,	-5 728	-7 031
Övr ext kostn, avdragsgilla	-1 146	-6 345
	-392 124	**-657 983**

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Personalkostnader	-117 600	-100 000
Sociala avgifter	-36 950	-31 420
	-154 550	**-131 420**

Not 7 Avskrivningar

	2025	2024
Byggnad	-693 462	-693 394
Ombyggnad	-150 582	-150 582
	-844 044	**-843 976**

JCRH, JN, IT, CL, JLMC, IMM – Drivs av TellusTalk: ID b4f8b34a58d611f19c0236cee40a09ac

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden och uppskrivningar byggnader och mark		
Vid årets början mark	105 400 000	105 400 000
Vid årets början byggnad	61 742 641	61 742 641
Vid årets början uppskrivning byggnad	6 457 359	6 457 359
Utgående anskaffningsvärde inkl uppskrivningar	**173 600 000**	**173 600 000**
Ackumulerade avskrivningar byggnad enligt plan		
Vid årets början	-13 351 097	-12 657 703
Årets avskrivningar enligt plan	-693 462	-693 394
Utgående avskrivning enligt plan	**-14 044 559**	**-13 351 097**
Planenligt restvärde vid årets slut	**159 555 441**	**160 248 903**
Taxeringsvärde		
Byggnad	88 200 000	81 400 000
Mark	94 400 000	105 400 000
	182 600 000	**186 800 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	156 800 000	163 200 000
Lokaler	25 800 000	23 600 000
	182 600 000	**186 800 000**
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	3 014 628	3 014 628
Utgående anskaffningsvärde	**3 014 628**	**3 014 628**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 502 148	-2 351 566
Årets avskrivningar enligt plan	-150 582	-150 582
Utgående avskrivning enligt plan	**-2 652 730**	**-2 502 148**
Planenligt restvärde vid årets slut	**361 898**	**512 480**
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	159 555 441	160 248 903
Ombyggnad	361 898	512 480
	159 917 339	**160 761 383**

JCRH, JN, IT, CL, JLMC, IMM – Drivs av TellusTalk: ID b4f8b34a58d611f19c0236cee40a09ac

Not 9 Uppskrivningsfond

	2025-12-31	2024-12-31
Mark		
Uppskrivning 2016	40 311 645	40 311 645
Uppskrivning 2019	34 592 000	34 592 000
Uppskrivning 2022	11 800 000	11 800 000
Summa mark	**86 703 645**	**86 703 645**
Byggnad		
Ingående	6 001 551	6 077 519
Avskrivning	-75 968	-75 968
Summa byggnad	**5 925 583**	**6 001 551**
Totalt	**92 629 228**	**92 705 196**

***** Avskrivning sker över byggnadens beräknade återstående nyttjandetid om 85 år från 2022.

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,241	2026-03-30	12 500 000	12 500 000
Stadshypotek	2,341	2026-10-30	21 500 000	21 500 000
			34 000 000	**34 000 000**
Kortfristig del av långfristig skuld			34 000 000	34 000 000

Från 2020 klassificeras lån som förfaller/villkorsändras inom 1 år som kortfristiga skulder i årsredovisningen. Lånen är dock av långfristig karaktär och styrelsen avser att förlänga dem vid villkorsändringsdatum.

Not 11 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Hyresdeposition	718 700	593 700
	718 700	**593 700**

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	47 048 750	47 048 750
	47 048 750	**47 048 750**
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

JCRH, JN, IT, CL, JLMC, IMM – Drivs av TellusTalk: ID b4f8b34a58d611f19c0236cee40a09ac

Underskrifter

Datum när årsredovisningen beslutades 2026-05-25

Stockholm

Robert Hector
Ordförande

Carl Lindberg

John Nordin

Ida Tasanen

Jennie Caramali

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Margaretha Morén
Auktoriserad revisor

JCRH, JN, IT, CL, JLMC, IMM – Drivs av TellusTalk: ID b4f8b34a58d611f19c0236cee40a09ac

Undertecknat dokument

JCRH, JN, IT, CL, JLMC, IMM — Drivs av TellusTalk: ID b4f8b34a58d611f19c0236cee40a09ac

Signerad text:

Jag undertecknar och accepterar härmed innehållet i PDF-filen (1) och alla avtal däri:

Fil (1)
Namn: 29-202605260944-581866.pdf
Storlek: 342970 bytes
Hashvärde SHA256:
f75199e4d6c2624f7f8d719c41511c34edae5b35c979b72bfcfdfd0f5e91dcf5

Originalfilen och alla signaturer bifogas denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare behövas.

Undertecknad av 6:

John Christian Robert Hector
Signerad med BankID 2026-05-26 09:55 Ref: 019e6347-f591-71a7-903c-6f35f3ace8c1

JOHN NORDIN
Signerad med BankID 2026-05-26 12:16 Ref: 019e63c8-c679-7b5b-a51b-e3f8c3ef4685

Ida Tasanen
Signerad med BankID 2026-05-26 12:45 Ref: 019e63e3-c120-7711-aecf-26a58e937a73

CARL LINDBERG
Signerad med BankID 2026-05-26 12:55 Ref: 019e63ec-acc8-7bd9-86eb-991fb3ae8f7a

Jennie Lena Maria Caramalli
Signerad med BankID 2026-05-26 16:21 Ref: 019e64a9-71c0-72f5-8918-212d93210c52

Irma Margaretha Morén
Signerad med BankID 2026-05-28 08:47 Ref: 019e6d56-1c82-72b8-9d14-529eada114da