

# ÅRSREDOVISNING

## för

### Brf Stopet 2,3,4 i Stockholm

Org.nr 769616-7043

Styrelsen för Brf Stopet 2,3,4 i Stockholm får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01—2025-12-31

| Innehåll                       | Sida |
|--------------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse         | 2    |
| Resultaträkning                | 7    |
| Balansräkning                  | 8    |
| Kassaflödesanalys              | 10   |
| Tilläggsupplysningar och noter | 11   |
| Underskrifter                  | 15   |

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### Föreningen

- Föreningen och stadgarna för föreningen registrerades första gången av Bolagsverket redan 2007-05-28.
- Förändrade stadgar registrerades senast av Bolagsverket 2018-03-19.
- Föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-03-02.
- Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun
- Föreningen utgör ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och utgör en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen Stopet 2,3 & 4 innehar fastigheterna

- Stopet 2: Tunnlandsvägen 56, 58A, 58B och 58C, Stopvägen 119, 121 och 123
- Stopet 3: Stopvägen 113 och 115
- Stopet 4: Stopvägen 105, 107, 109 och 111.

### Fastigheten

2012-04-04 förvärvade föreningen fastigheterna Stopet 2, 3 & 4 inom Stockholms kommun.

Fastigheterna inrymmer 56 bostadslägenheter för permanentboende om totalt 2 768 kvm samt en kommersiell lokal för uthyrning om 46 kvm. 55 lägenheter var upplåtna med bostadsrätt och 1 lägenhet var upplåten som hyresrätt per den 31/12 2025. Lokalen är uthyrd.

Föreningen innehar 14 parkeringsplatser utomhus som alla är uthyrda.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa. Bostadsrättsförsäkring ingår för medlemmarna.

Fastigheten innehas via tomträtt. Nuvarande avtal sträcker sig till 2032/2033.

Avgälden är oförändrad under perioder om 10 år enligt gällande avtal (jordabalken 13 kap 11 §). Nuvarande avgäldsperiod startade 2022-07-01 för Stopet 2 och 3, och 2023-04-01 för Stopet 4, vilket innebär nästa omreglering 2032 respektive 2033. Nuvarande avgäld uppgår till 291 675 kr/år. Avgälden fastställs vid omreglering utifrån marknadsvärdet vid tidpunkten och kan komma att höjas väsentligt.

Föreningen höll en extra föreningsstämma den 12 december 2022 för att ta ställning till Stockholms stads erbjudande om friköp av tomträtten. Stämman röstade enhälligt nej till friköpet på grund av den höga kostnaden (krav på tillkommande lån om ca 24 mkr). Styrelsen kommer att följa frågan inför nästa omreglering.

### Styrelse

Mellan den 2024-06-04 och 2025-06-03 bestod styrelsen av Sakari Karttunen (ordförande), Sofia Olausson, Margareta Boström och Linda Wallin som ordinarie styrelseledamöter. Carina Greijer som suppleant.

Vid ordinarie föreningsstämma den 2025-06-03 valde föreningen en ny styrelse.

Från och med 2025-06-03 består styrelsen av Sakari Karttunen (ordförande), Carina Greijer, Sofia Olausson och Linda Wallin som ordinarie styrelseledamöter. Margareta Boström som suppleant.

### **Firmateckning**

Firmatecknare för Brf Stopet 2,3,4 är två styrelseledamöter i förening.

### **Styrelsemöten**

Styrelsen har under 2025 hållit 11 protokollförda möten.

### **Revisor**

Föreningens revisor har under verksamhetsåret varit Fredrik Åborg.

### **Bostadsrättsföreningens förvaltning**

Både den Ekonomiska och den Tekniska förvaltningen har skötts av Nytorget Fastigheter AB.

Föreningen håller på att upprätta en ny underhållsplan för perioden 2026–2056 i samarbete med ny förvaltare Bostadsförvaltning Sverige AB, planerat klart hösten 2026. Den nuvarande planen sträcker sig till 2029. Den mest akuta kända åtgärden är balkongrenoveringar på Stopet 3 där offertprocess pågår (beräknad kostnad 600 000–1 500 000 kr, planerat genomförande 2026–2028). Finansiering av större åtgärder planeras ske via kombination av årsavgifter och lånefinansiering.

### **Medlemsinformation**

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2025-06-03. På stämman närvarade 12 röstberättigade och inga fullmakter hade inkommit. Röstlängden bestämdes till 12 röstberättigade.

Föreningen hade vid årets slut 70 (f.å 71) medlemmar.

Under 2025 har 7 (f.å 8) överlåtelse skett.

Preliminärt datum för årsstämman är den 9 juni 2026.

El till lägenheterna står medlemmarna själva för. Värme, vatten och övrig el ingår i årsavgiften.

### **Ekonomisk information**

För att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi och möta framtida ekonomiska åtaganden planerar styrelsen för årliga avgiftshöjningar, i dagsläget om 2 procent i enlighet med den ekonomiska planen. Vid större framtida behov kan även upptagande av nya lån bli aktuellt.

### **Väsentliga händelser**

Föreningen bytte till LED-belysning i samtliga trapphus, källare och tvättstuga under våren 2025. Föreningen har sagt upp avtalet med Nytorget för Teknisk och Ekonomisk förvaltning och från 2026-01-01 så förvaltas Brf Stopet 2,3,4 av Bostadsförvaltning Sverige AB.

| <b>Flerårsjämförelse</b>                      | <b>2025</b> | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|-----------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Omsättning                                    | 2 635 135   | 2 516 858   | 2 345 874   | 2 154 920   | 2 122 223   |
| Resultat efter finansiella poster             | -369 472    | -401 531    | -590 767    | -651 512    | -469 443    |
| Soliditet*                                    | 93,34%      | 91,72%      | 92,05%      | 88,09%      | 88,42%      |
| Årsavgifter/kvm upplåten bostadsrättsyta      | 855         | 838         | 813         | 728         | 728         |
| Årsavgifter/totala intäkter                   | 87,9%       | 89,5%       | 88,4%       | 87,0%       | 87,9%       |
| Lån/kvm upplåten bostadsrättsyta              | 1 477       | 1 477       | 1 846       | 2 987       | 2 987       |
| Lån/kvm all uthyrd och upplåten yta           | 1 402       | 1 402       | 1 777       | 2 652       | 2 652       |
| Sparande till underhåll och investeringar     | 102         | 131         | 31          | 2           | 85          |
| Räntekänslighet                               | 1,7%        | 1,8%        | 2,4%        | 4,1%        | 4,1%        |
| Energikostnad/kvm all uthyrd och upplåten yta | 333         | 313         | 296         | 278         | 267         |

### Upplysning om negativt resultat

Föreningen uppvisar ett underskott på ca 369 tkr, medan avskrivningar på fastigheten motsvarar ca 661 tkr. Om man bortser från avskrivningarna så har föreningen ett positivt resultat.

Föreningens likviditet är god med drygt 1,6 miljoner kr i kassan och endast 4 miljoner kr i lån per 2025-12-31. Föreningen innehar för närvarande en hyresrätt. Denna utgör en betydande dold tillgång som vid en framtida försäljning och ombildning till bostadsrätt kommer att ge föreningen ett kapitaltillskott.

## Förklaring till vissa nyckeltal

### *Sparande till underhåll och investeringar*

Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea varje enskilt år. Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker (amorteringar, sparande eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till planerat underhåll och investeringar som föreningen behöver göra, antingen genom att ha pengar på banken eller att amortera och på så sätt skapa ett låneutrymme.

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

|                                  | 2025       |
|----------------------------------|------------|
| Rörelseintäkter                  | 2 635 135  |
| Rörelsekostnader                 | -2 884 481 |
| Finansiella poster               | -120 126   |
| Årets resultat                   | -369 472   |
| Planerat underhåll               | 0          |
| Avskrivningar                    | 661 082    |
| Årets sparande                   | 291 610    |
| Årets sparande per kvm total yta | 102        |

### *Soliditet*

Soliditeten beräknas som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen

### *Räntekänslighet*

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

Räntekänsligheten beräknas genom att långfristiga skulder + kortfristig del av fastighetslån multipliceras med 1% och delas med årsavgifterna

### *Energikostnader*

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter total yta för varje räkenskapsår.

| <b>Förändring av eget kapital</b>            | <b>Insatser</b>   | <b>Upplåtelse-<br/>avgifter</b> | <b>Fond<br/>för yttre<br/>underhåll</b> | <b>Fritt eget<br/>kapital</b> |
|----------------------------------------------|-------------------|---------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Saldo vid årets början</b>                | 66 862 033        | 9 470 987                       | 1 400 000                               | -12 937 116                   |
| Behandling av föregående års resultat        |                   |                                 |                                         |                               |
| Inbetalda insatser, nyupplåtna bostadsrätter |                   |                                 |                                         |                               |
| Avsättning till yttre fond                   |                   |                                 | 235 390                                 | -235 390                      |
| Årets resultat                               |                   |                                 |                                         | -369 472                      |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>               | <b>66 862 033</b> | <b>9 470 987</b>                | <b>1 635 390</b>                        | <b>-13 541 978</b>            |

### Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| balanserat resultat | -13 172 506        |
| årets resultat      | -369 472           |
|                     | <b>-13 541 978</b> |

behandlas enligt följande (kronor):

|                               |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| till yttre fond avsättes      | -350 000           |
| ianspråktagande av yttre fond | 0                  |
| i ny räkning överföres        | -13 891 978        |
|                               | <b>-13 541 978</b> |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

## RESULTATRÄKNING

|                                          |                   | <b>2025-01-01</b>         | <b>2024-01-01</b>         |
|------------------------------------------|-------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                          | <b><u>Not</u></b> | <b><u>-2025-12-31</u></b> | <b><u>-2024-12-31</u></b> |
| <b>Rörelsens intäkter</b>                |                   |                           |                           |
| Nettoomsättning                          | 1                 | 2 593 015                 | 2 508 332                 |
| Övriga intäkter                          | 2                 | 42 120                    | 8 526                     |
|                                          |                   | <u>2 635 135</u>          | <u>2 516 858</u>          |
| <b>Rörelsens kostnader</b>               |                   |                           |                           |
| Driftskostnader                          | 3                 | -1 655 802                | -1 615 992                |
| Reparation och underhåll                 | 4                 | -245 878                  | -202 667                  |
| Övriga föreningskostnader                | 5                 | -208 614                  | -232 262                  |
| Personalkostnader                        | 6                 | -113 105                  | -146 475                  |
| Avskrivningar                            | 7,8               | -661 082                  | -661 082                  |
|                                          |                   | <u>-2 884 481</u>         | <u>-2 858 478</u>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                   |                   | -249 346                  | -341 620                  |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>  |                   |                           |                           |
| Ränteintäkter                            |                   | 13 069                    | 42 178                    |
| Räntekostnader                           |                   | -133 195                  | -102 089                  |
| Summa resultat från finansiella poster   |                   | <u>-120 126</u>           | <u>-59 911</u>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> |                   | -369 472                  | -401 531                  |
| <b>Årets resultat</b>                    |                   | <b>-369 472</b>           | <b>-401 531</b>           |

## BALANSRÄKNING

|                                                 | <u>Not</u> | <u>2025-12-31</u> | <u>2024-12-31</u> |
|-------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                               |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                    |            |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>         |            |                   |                   |
| Byggnader                                       | 7          | 67 087 417        | 67 726 092        |
| Inventarier                                     | 8          | <u>152 949</u>    | <u>175 356</u>    |
|                                                 |            | 67 240 366        | 67 901 448        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>              |            | 67 240 366        | 67 901 448        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                    |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga fordringar                               |            | 12 659            | 114 933           |
| Förutbetalda kostnader och<br>upplupna intäkter | 9          | <u>115 784</u>    | <u>112 137</u>    |
|                                                 |            | 128 443           | 227 070           |
| Kassa och bank                                  |            | 1 652 656         | 2 512 979         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>              |            | 1 781 099         | 2 740 049         |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                         |            | <b>69 021 465</b> | <b>70 641 497</b> |

## BALANSRÄKNING

|                                              | <u>Not</u> | <u>2025-12-31</u>  | <u>2024-12-31</u>  |
|----------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |            |                    |                    |
| Insatser                                     |            | 66 862 033         | 66 862 033         |
| Upplåtelseavgifter                           |            | 9 470 987          | 9 470 987          |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 1 635 390          | 1 400 000          |
|                                              |            | <u>77 968 410</u>  | <u>77 733 020</u>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | -13 172 506        | -12 535 585        |
| Årets resultat                               |            | -369 472           | -401 531           |
|                                              |            | <u>-13 541 978</u> | <u>-12 937 116</u> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | 64 426 432         | 64 795 904         |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 10         | 1 000 000          | 0                  |
|                                              |            | <u>1 000 000</u>   | <u>0</u>           |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  |            | 3 000 000          | 4 000 000          |
| Leverantörsskulder                           |            | 34 065             | 1 212 545          |
| Skatteskulder                                |            | 200 052            | 208 512            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |            | 3 619              | 107 857            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11         | 357 297            | 316 679            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <u>3 595 033</u>   | <u>5 845 593</u>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>69 021 465</b>  | <b>70 641 497</b>  |

## Kassaflödesanalys

**2025**

**2024**

### Den löpande verksamheten

|                                                                                     |                 |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|
| Rörelseresultat                                                                     | -249 346        | -341 620         |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                 |                  |
| Avskrivningar                                                                       | 661 082         | 661 082          |
|                                                                                     | <b>411 736</b>  | <b>319 462</b>   |
| Erhållen ränta                                                                      | 13 069          | 42 178           |
| Erlagd ränta                                                                        | -133 195        | -102 089         |
| Betald inkomstskatt                                                                 | 0               | 0                |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>291 610</b>  | <b>259 551</b>   |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                 |                  |
| Ökning av rörelsefordringar                                                         | 0               | -121 556         |
| <i>Minskning av rörelsefordringar</i>                                               | 98 628          | 0                |
| Ökning av rörelseskulder                                                            | 0               | 1 217 332        |
| Minskning av rörelseskulder                                                         | -1 250 561      | 0                |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>-860 323</b> | <b>1 355 327</b> |

### Investeringsverksamheten

|                                             |          |                |
|---------------------------------------------|----------|----------------|
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar |          | -92 567        |
| Försäljning av inventarier                  | 0        | 0              |
|                                             | <b>0</b> | <b>-92 567</b> |

### Finansieringsverksamheten

|                                                  |          |                   |
|--------------------------------------------------|----------|-------------------|
| Upplåtelse bostadsrätter                         | 0        | 0                 |
| Upptagna lån                                     | 0        | 0                 |
| Amortering av skuld                              | 0        | -1 000 000        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b> | <b>0</b> | <b>-1 000 000</b> |

### Årets kassaflöde

|                                |           |           |
|--------------------------------|-----------|-----------|
| Årets kassaflöde               | -860 323  | 262 760   |
| Likvida medel vid årets början | 2 512 979 | 2 250 219 |
| Likvida medel vid årets slut   | 1 652 656 | 2 512 979 |

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### *Redovisnings- och värderingsprinciper*

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### *Värderingsprinciper m.m*

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

### *Anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde 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 och byggnadsinventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

|                         | Avskrivning<br>per år | Nyttjande-<br>period |
|-------------------------|-----------------------|----------------------|
| Byggnader               | 0,83%                 | 120 år               |
| Takreparationer         | 2,50%                 | 40 år                |
| Ombyggnation lägenhet   | 5%                    | 20 år                |
| Utbyte del av låssystem | 10%                   | 10 år                |
| Inventarier gård        | 10%                   | 10 år                |

### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### *Styrelse*

Föreningen har inte haft några anställda, dock har styrelsearvode utgått.

| Not 1 | Nettoomsättning               | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-01-01-<br>2024-12-31 |
|-------|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|       | Årsavgifter                   | 2 315 400                 | 2 253 426                 |
|       | Hysesintäkter bostäder        | 101 202                   | 95 106                    |
|       | Hysesintäkter lokaler         | 42 308                    | 42 612                    |
|       | P-platser och garage          | 67 200                    | 66 098                    |
|       | Förråd                        | 17 208                    | 14 016                    |
|       | Gästlägenhet                  | 29 780                    | 26 950                    |
|       | Pant- och överlåtelseavgifter | 19 917                    | 10 124                    |
|       |                               | <hr/> 2 593 015           | <hr/> 2 508 332           |

| <b>Not 2 Övriga intäkter</b>            | <b>2025-01-01-<br/>2025-12-31</b> | <b>2024-01-01-<br/>2024-12-31</b> |
|-----------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Administration andrahandsuthyrning      | 36 006                            | 6 208                             |
| Övriga intäkter                         | 6 114                             | 2 318                             |
|                                         | <u>42 120</u>                     | <u>8 526</u>                      |
| <b>Not 3 Driftskostnader</b>            | <b>2025-01-01-<br/>2025-12-31</b> | <b>2024-01-01-<br/>2024-12-31</b> |
| Vatten                                  | 165 738                           | 175 759                           |
| Värme                                   | 629 227                           | 614 218                           |
| El                                      | 106 533                           | 104 750                           |
| Sophantering                            | 103 714                           | 107 984                           |
| Snöröjning                              | 0                                 | 3 750                             |
| Kabel-TV                                | 19 964                            | 19 660                            |
| Tomträttsavgäld                         | 291 675                           | 263 691                           |
| Fastighetsförsäkring                    | 100 082                           | 96 010                            |
| Fastighetsförvaltning                   | 162 311                           | 160 812                           |
| Städning                                | 60 864                            | 58 600                            |
| Övriga avtal                            | 15 694                            | 10 758                            |
|                                         | <u>1 655 802</u>                  | <u>1 615 992</u>                  |
| <b>Not 4 Reparationer och underhåll</b> | <b>2025-01-01-<br/>2025-12-31</b> | <b>2024-01-01-<br/>2024-12-31</b> |
| Fastighet                               | 213 883                           | 186 449                           |
| Förvaltn utöver avtal, Teknik           | 4 952                             | 0                                 |
| Tvättstuga                              | 22 524                            | 7 576                             |
| Gård/utemiljö                           | 4 519                             | 8 642                             |
|                                         | <u>245 878</u>                    | <u>202 667</u>                    |
| <b>Not 5 Övriga föreningskostnader</b>  | <b>2025-01-01-<br/>2025-12-31</b> | <b>2024-01-01-<br/>2024-12-31</b> |
| Fastighetsskatt                         | 94 728                            | 105 324                           |
| Porttelefon                             | 1 634                             | 1 306                             |
| Datakommunikation                       | 21 804                            | 21 804                            |
| Revisionsarvode                         | 42 719                            | 45 063                            |
| Trivselkostnader                        | 5 997                             | 3 977                             |
| Administrativa kostnader                | 24 263                            | 30 757                            |
| Konsultarvoden                          | 0                                 | 6 250                             |
| Pant- och överlåtelseavgifter           | 13 082                            | 11 171                            |
| Bankkostnader                           | 4 387                             | 4 495                             |
| Övriga kostnader                        | 0                                 | 2 115                             |
|                                         | <u>208 614</u>                    | <u>232 262</u>                    |

| <b>Not 6 Styrelsekostnader</b>                            | <b>2025-01-01-<br/>2025-12-31</b> | <b>2024-01-01-<br/>2024-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Arvoden till styrelsen                                    | 88 200                            | 114 600                           |
| Arbetsgivaravgifter                                       | 24 905                            | 31 875                            |
|                                                           | <u>113 105</u>                    | <u>146 475</u>                    |
| <b>Not 7 Byggnad</b>                                      | <b>2025-12-31</b>                 | <b>2024-12-31</b>                 |
| Ingående anskaffningsvärde                                | 75 453 072                        | 75 453 072                        |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                  | <u>75 453 072</u>                 | <u>75 453 072</u>                 |
| Ingående avskrivningar                                    | -7 726 980                        | -7 088 305                        |
| Årets avskrivningar                                       | -638 675                          | -638 675                          |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                       | <u>-8 365 655</u>                 | <u>-7 726 980</u>                 |
| <b>Utgående planerat restvärde</b>                        | <b>67 087 417</b>                 | <b>67 726 092</b>                 |
| Redovisat värde byggnader                                 | <u>67 087 417</u>                 | <u>67 726 092</u>                 |
|                                                           | 67 087 417                        | 67 726 092                        |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                     |                                   |                                   |
| Taxeringsvärde för föreningen fastighet                   | 86 508 000                        | 81 856 000                        |
| varav byggnad                                             | 56 130 000                        | 46 992 000                        |
| <b>Not 8 Inventarier</b>                                  | <b>2025-12-31</b>                 | <b>2024-12-31</b>                 |
| Ingående anskaffningsvärde                                | 234 847                           | 142 280                           |
| Årets inköp                                               | 0                                 | 92 567                            |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                  | <u>234 847</u>                    | <u>234 847</u>                    |
| Ingående avskrivningar                                    | -59 491                           | -37 084                           |
| Årets avskrivningar                                       | -22 407                           | -22 407                           |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                       | <u>-81 898</u>                    | <u>-59 491</u>                    |
| <b>Utgående planerat restvärde</b>                        | <b>152 949</b>                    | <b>175 356</b>                    |
| <b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>2025-12-31</b>                 | <b>2024-12-31</b>                 |
| Fastighetsförsäkring, TryggHansa                          | 25 286                            | 24 222                            |
| Tomträttsavgäld                                           | 74 925                            | 69 750                            |
| Kabel-Tv/bredband                                         | 10 487                            | 10 442                            |
| Städning                                                  | 5 086                             | 4 914                             |
| Övr fast kostnader                                        | 0                                 | 2 809                             |
|                                                           | <u>115 784</u>                    | <u>112 137</u>                    |

## Not 10 Långfristiga skulder

|                                            |           |                 | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|--------------------------------------------|-----------|-----------------|------------------|------------------|
|                                            | Räntesats | Villkorsändring |                  |                  |
| Swedbank                                   | 2,998 %   | 2026-01-28      | 1 000 000        | 1 000 000        |
| Swedbank                                   | 3,240%    | 2028-01-25      | 1 000 000        | 1 000 000        |
| Swedbank                                   | 2,791%    | 2026-03-28      | 2 000 000        | 2 000 000        |
|                                            |           |                 | <u>4 000 000</u> | <u>4 000 000</u> |
| Avgår kortfristig del av långfristig skuld |           |                 | -3 000 000       | -4 000 000       |
|                                            |           |                 | <u>1 000 000</u> | <u>0</u>         |

## Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                     | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Förskottsbetalda hyror och avgifter | 184 560        | 111 179        |
| Räntekostnader                      | 11 465         | 12 966         |
| Vatten                              | 11 500         | 43 823         |
| Värme                               | 84 656         | 80 383         |
| El                                  | 5 162          | 11 187         |
| Sopor                               | 12 213         | 18 141         |
| Revisionsarvode                     | 41 000         | 39 000         |
| Övriga upplupna kostnader           | 6 741          | 0              |
|                                     | <u>357 297</u> | <u>316 679</u> |

## Not 12 Ställda säkerheter

|                                                                                                                                       | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar</b> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                                                                                                | 25 000 000        | 25 000 000        |
|                                                                                                                                       | <u>25 000 000</u> | <u>25 000 000</u> |

### **Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Kortfristiga skulder till kreditinstitut 3 000 000 avser fastighetslån som förfaller inom 1 år. Styrelsen ämnar då att omförhandla lånet.

Årsredovisningens slutliga innehåll beslutades den 2026-05-30

Årsredovisningen undertecknades den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Bromma

Sakari Karttunen  
Ordförande

Linda Wallin

Sofia Olausson

Carina Greijer

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

Fredrik Åborg  
Auktoriserad revisor

# 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."

## Sofia Olausson

### Styrelseledamot

Serienummer: bddcd0a3fba3a1[...]ecf8f5a77b012

IP: 81.229.xxx.xxx

2026-06-16 14:27:50 UTC



## LINDA WALLIN

### Styrelseledamot

Serienummer: d006f2bb274f8a[...]aa04ac84c3ecd

IP: 178.174.xxx.xxx

2026-06-16 14:29:11 UTC



## SAKARI KARTTUNEN

### Styrelseordförande

Serienummer: e6f2906bc379c6[...]49fb580337485

IP: 85.24.xxx.xxx

2026-06-16 14:31:07 UTC



## CARINA GREIJER

### Styrelseledamot

Serienummer: c962eabf5b238e[...]4bc960de2d827

IP: 94.191.xxx.xxx

2026-06-16 14:31:27 UTC



## FREDRIK ÅBORG

### Auktoriserad revisor

Serienummer: 79be55955ab38b[...]c01ead570ddc8

IP: 31.208.xxx.xxx

2026-06-16 14:33:54 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 validerings verktyg för digitala signaturer.