

Årsredovisning

för

Brf Tosterö 3

702001-4002

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Tosterö 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Tosterö 3 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens tre hus Filipstadsbacken 36-50 upplåta 231 lägenheter med bostadsrätt samt lokaler med hyresrätt. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen har efter ordinarie årsstämma 2025-04-10 bestått av:

Ordinarie

styrelseledamöter

| | | Valda till årsstämma |
|------------------|-------------------------------------|----------------------|
| Niklas Lindström | Ordförande | 2026 |
| Tibor Hajnal | Ledamot/IT | 2027 |
| Rickard Eriksson | Sekreterare | 2026 |
| Maja-Lisa Svensk | Ledamot / Information | 2026 |
| Ann Wetterström | Ledamot / Kassör fr.om oktober 2025 | 2026 |
| Yvonne Sandberg | Kassör t.om. september 2025 | 2026 |

Styrelsesuppleanter

| | | Valda till årsstämma |
|-----------------|-----------|----------------------|
| Carin Berggren | Suppleant | 2026 |
| Kurdå Mohammadi | Suppleant | 2026 |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Niklas Lindström, Ann Wetterström och Kurdo Mohammadi, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda möten och styrelserepresentanter har i olika omfattning deltagit i 136 möten angående olika projekt, främst genomförande av olika åtgärder i vår underhållsplan såsom nya hissar, byte av vattenledningar mm. Arvode samt övrig ersättning till styrelsen för 2025 uppgår till 270 208 SEK (exkl. sociala avgifter).

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa för året 2025. Sedan 2026-01-01 är ansvarsförsäkring tecknad i Folksam.

Ordinarie revisorer

| | | |
|-------------------------------|-----------------------|------|
| Josef Bergerheim | Parameter Revision AB | 2026 |
| Stig Carlsson, intern revisor | Brf Tosterö 3 | 2026 |

Valda till årsstämma

Revisorssuppleanter

| | | |
|--------------------------------------|---------------|------|
| Ulla-Britt Holmqvist, intern revisor | Brf Tosterö 3 | 2026 |
|--------------------------------------|---------------|------|

Valda till årsstämma

Valberedningen

| | | |
|-------------------|-----------------|------|
| Liselott Särkinen | Sammanställande | 2026 |
| Louisa Sohlin | | 2026 |
| Lars Bäck | | 2026 |

Valda till årsstämma

Föreningens fastighet

Föreningen träffade avtal om tomträtt med Stockholms kommun för fastigheten Tosterö 3 i Farsta den 5 januari 1957. Nuvarande tomträttsavtal löper ut 2026-09-30 och årets tomträttsavgäld uppgick till 764 200 kr. Föreningen äger de tre flerbostadshusen på Filipstadsbacken 38-50 med totalt 231 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Den totala bostadsrättsytan är 13 786 kvm inklusive bostadsrättsgarageytan. Den totala lokalytan inklusive förrådsutrymmen uppgår till 500 kvm. Fastigheten var under 2025 fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Underhåll

Enligt föreningens stadgar görs avsättning till föreningens fond för yttre underhåll enligt underhållsplan när sådan finns. I det fall att underhållsplan inte finns avsätts 0,3 % av föreningens taxeringsvärde. Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet avsätts till balanserat resultat eller enligt föreningsstämmans beslut.

Genomförda åtgärder

- 2024/25 Genomförande av underhållsplan för år 2024-2029 har fortsatt under året. Ny hiss i FB 48 och FB 46. Arbetet med att byta kall och varmvattenledningar har fortsatt i FB 36, FB 38 och FB 40. De två kulvertar som förser föreningens hus med värme och vatten har fått nya ledningar och varmvattencirkulation är installerad. Taken har bytts och de 4 skorstenarna har klätts in med plåt. Arbetet med att byta brandluckor har startat där FB 38-44 är klara. FB 36 har fått ett nytt skärmtak. Soprummet har utrustats med brandsläckare och brandskyltar har uppdaterats. Styrelsen har med Aphos uppdaterat sitt arbete med SBA (systematiskt brandskyddsarbete). De gamla piskbalkongerna har byggts om till förråd, totalt 11 stycken. Arbetet med att byta el undercentralerna i FB 36, FB 44 samt FB 48 har genomförts

under året.

- 2023/24 Genomförande av underhållsplan för år 2024 - 2029 som har utarbetats i samverkan med Aphos. Under hösten 2024 har vi installerat en ny grovtvättmaskin i FB 46-50 samt en ny hiss i FB 50 samt påbörjat arbetet med att installera nya separata kall-och varmvattenledningar för badrum och kök i 1 rok -lägenheterna i FB 46. Separata vattenledningar har saknats sedan husen byggdes 1957.
- 2022 Ombyggnad skorstenar och separation av rökkanaler från fastigheternas allmänna ventilationssystem. Tidningkärl mellan FB 36 - 38 samt 44 - 46 byggdes om till kärl för matavfall.
- 2021 Reparation och utbyte av pumpar i källare.
- 2020 Besiktning av skyddsrum.
- 2019 Renovering av entréer och trappuppgång.
- 2018 Stamrenoveringen genom infodring av avloppstammar slutbesiktades.
- 2017 Rensning samt injustering av ventilationssystem. Infodring av avloppsstammar i port 46 - 50.
- 2016 Installation av ny varmvattencirkulation samt installation av temperaturgivare i lägenheter och utrymmen.
- 2015 Infodring av avloppsstammar i port 38 - 44
- 2013 Infodring av dagvatten och avloppsstammar i port 36
- 2011/12 Infodring dagvattenrör 38 - 50. Dränering grund vid gavel 50.
PCB inventering. Byte kallvattenrör i källargångarna
- 2008 Radonmätning och energideklaration
- 2007 Ombyggnad pannrum till källsorteringsrum samt rum för hushållssopor
Målning trapphus och källargångar samt byte armaturer 36 - 50
Reparation stödmur. Renovering hiss i 36 samt byte av dörrstängare på samtliga hissdörrar 36 - 50. Byte undercentral och inreglering av värme
- 2006 Renovering utvändig avloppsstam samt återställande mark 44 - 46
- 2004/05 Byte yttertak
- 2003 Målning fasader
- 2000 Byte låssystem samt byte frånluftsfläktar
- 1996 Renovering hissar 38 - 50
- 1990 Renovering /tilläggsisolering fasad samt byte fönster/balkongdörrar och balkonger

Bostadsrättsföreningens lokaler

- Filipstadsbacken 38 Tosterölokalen. En mötes- samt föreningslokal som under 2025 utrustas med sängskåp i det inre rummet så att lokalen kan hyras av medlemmar för övernattnig för gästande släkt och vänner. 120 kvm
- Filipstadsbacken 44 Styrelselokal samt föreningsarkiv. 56 kvm
- Filipstadsbacken 48 Lokal för de bygg-och installationsföretag vår brf anlitar. 50 kvm
- Filipstadsbacken 50 Gästlägenhet för medlemmar färdigrenoverad under våren 2025. 30 kvm

Ett antal extra förråd i källare, skyddsrum, piskbalkong samt f.d. soprum finns för uthyrning till föreningens medlemmar. Totala ytan för samtliga förråd uppgår till 244 kvm.

Garage och parkeringsplatser

6 st. garage varav 3 st. upplåtes med bostadsrätt samt 38 st. parkeringsplatser

Lägenhetsfördelning

32 st. 1 rum och kokvrå
24 st. 1 rum och kök
87 st. 2 rum och kök
66 st. 3 rum och kök
19 st. 4 rum och kök
3 st. 5 rum och kök

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning utförs enligt avtal sedan 2018 av AB Rådstornet, Stockholm och föreningens fastighetstekniska förvaltning utförs enligt avtal sedan 2018 av Aphos Förvaltnings AB, Sköndal.

Viktiga frågor under verksamhetsåret 2025

Under året har förutom löpande underhåll följande hänt:

Fastighetsbesiktning är utförd.

Container för blandade grovsopor samt mindre kärl för elektroniksopor samt kemikalier/färg har beställts och ställts upp på gatan utanför FB 44 två gånger under 2025.

Enligt underhållsplan för 2024-2029 har byte av hissar samt tappvattenledningar fortsatt under 2025. I underhållsplanen finns även åtgärder som bör genomföras på längre sikt.

Representanter från styrelsen har haft flertal möten med representanter för våra grannföreningar Brf Björkö, Filipstadsbacken 20 - 26 och Brf Adelsö, Filipstadsbacken 56 - 70.

Föreningens medlemsinformation **TOSTERÖBLADET** har under 2025 delats ut och/eller satts upp i entréerna 5 gånger. Även lokal medlemsinformation har delats ut vid några tillfällen

Föreningen har under året anslutit sig till Boappa. Boappa fortsätter vara en kanal för information till och från styrelsen och mellan medlemmar. Styrelsen ser vikten av att snabbt komma ut med information till alla boende.

Taken har lagts om för att säkerställa att vi i framtiden slipper onödiga läckage. I samband med detta har även brandluckorna blivit utbytta i FB 38-44, samt i FB 36. I FB 46-50 är det beställt att göras under våren 2026.

Sophanteringen har varit under granskning och sedan januari 2026 finns enbart ett soprum vilket kommer att gynna föreningens ekonomi.

Under 2025 har vi även bytt ut de gamla elcentralerna från 1957 i vår förening. De har bytts ut för att säkerställa att strömförsörjningen till lägenheterna, hissar, fläktar samt tvättstugor m.m ska fungera utan driftstörningar.

Viktiga frågor under kommande verksamhetsår 2026

Bytet av hissar som inleddes under 2024 fortsätter i år under våren och hösten med byte av hissarna i Filipstadsbacken 44 samt 42. Det är ett projekt där föreningen fortsätter att samverka med våra grannföreningar Brf Björkö FB 20-26 och Brf Adelsö FB 56-70 för att minska kostnaderna.

Tappvattenledningarna som förser våra kök och badrum med kall-och varmvatten kommer att bytas ut etappvis under 2026. De som står på tur är port FB 38-40. Därefter fortsätter arbetet under 2026-2027 i FB 42-44 samt FB 46-50 under 2027-2028.

Styrelsen har tillsammans med Aphos medvetet planerat så att bytet av vattenledningar och hissar inte ska ske samtidigt i någon av våra 8 uppgångar. Det kommer ej heller pågå något arbete under påsk- och julhelger, sportlov samt under semestermånaderna i sommar.

Trapphusfläktar kommer att installeras i samtliga trapphus under 2026 för att skapa ett bättre inomhusklimat.

Samtliga stora långsiktiga underhållsåtgärder kommer att upphandlas via anbud från flera olika anbudsgivare.

Föreningen försätter arbetet med att ta fram ett alternativ till nuvarande portkoddosor och portar.

En container för grovsopor samt två mindre behållare för elektronik samt färg/kemikalier kommer att beställas till våren samt hösten. Information om aktuella datum meddelas i **TOSTERÖBLADET och Boappa.**

Representanter från vår styrelse kommer även under 2026 fortsätta att samverka med våra grannföreningar Brf Björkö, Filipstadsbacken 20-26 och Brf Adelsö, Filipstadsbacken 56-70 i gemensamma frågor

Lokalen Ateljén i FB 50 är nu klar och finns att hyra för medlemmar när man har besök av släkt och vänner. Det finns ett enklare kök (utan ugn och spis) samt 4 bäddar, toa och dusch. Den bokas via styrelsen och kostar 300 kr per dygn att hyra, precis som Tosterölokalen.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 315 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets slut upplåtna. Under året har 25 överlåtelser och 10 andrahandsuthyrningar godkänts av styrelsen. Styrelsen behandlar varje ansökan om andrahandsuthyrning och avgör om den ska beviljas eller ej. Föreningen avslår andrahandsuthyrning som sker enbart i vinstsyfte eller innebär ett utnyttjande av medmänniskor.

I föreningens tre hus finns totalt fem tvättstugor samt källarutrymmen för cyklar och barnvagnar i varje hus.

Föreningen har samverkan med Brf Björkö 3 och Brf Adelsö 2 på Filipstadsbacken. Dessa föreningar har i likhet med Brf Tosterö 3 avtal med AB Rådstornet om ekonomisk förvaltning respektive Aphos Förvaltnings AB om teknisk förvaltning.

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt de beslut som fastställs av föreningsstämman.

Föreningens stadgar

Föreningens nya stadgar antogs vid ordinarie årsstämma den 25 april samt vid en extra föreningsstämma 14 november 2024.

Föreningens ekonomi

Föreningens likvida och fonderade medel kommer att användas till planerade underhållsarbeten. Avgifterna höjdes med 5 procent från 2026-01-01 då kostnader för el, fjärrvärme och sophämtning höjts av Ellevio, Stockholm Exergi samt Stockholm Vatten och Avfall.

| Flerårsöversikt | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning (tkr) | 10 424 | 10 036 | 9 657 | 9 312 | 9 305 |
| Rörelseresultat (tkr) | -1 584 | -448 | 1 567 | 1 598 | 1 345 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -1 856 | -865 | 1 442 | 1 498 | 1 268 |
| Balansomslutning (tkr) | 34 629 | 26 725 | 26 437 | 25 089 | 23 115 |
| Fond för yttre underhåll (tkr) | 9 795 | 8 195 | 7 696 | 7 196 | 6 696 |
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr) | 733 | 713 | 678 | 659 | 658 |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%) | 97 | 98 | 97 | 98 | 98 |
| Skuldsättning/kvm (kr) | 1 255 | 560 | 560 | 560 | 560 |
| Skuldsättning per/kvm upplåten med bostadsrätt | 1 301 | 580 | 580 | 580 | 580 |
| Sparande/kvm (kr) | 195 | 175 | 151 | 157 | 126 |
| Räntekänslighet (%) | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm) | 206 | 196 | 179 | 161 | 160 |

Lokal- och bostadsytorna som ovan nyckeltal baseras på har räknats om för 2025 samt föregående år. Detta gör att nyckeltalen skiljer sig lite från tidigare års årsredovisningar.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgift | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|---------------|
| Belopp vid årets ingång | 825 | 275 | 8 196 | 7 057 | -865 | 15 487 |
| Avsättn. yttre rep.fond enl.stämmobeslut | | | 1 600 | -1 600 | | 0 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | | -865 | 865 | 0 |
| Årets resultat | | | | | -1 856 | -1 856 |
| Belopp vid årets utgång | 825 | 275 | 9 796 | 4 592 | -1 856 | 13 631 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------------------------|------------------|
| balanserad vinst | 4 591 530 |
| årets förlust | -1 856 023 |
| | 2 735 507 |
| disponeras så att | |
| till yttre underhållsfond avsättes | 500 000 |
| i ny räkning överföres | 2 235 507 |
| | 2 735 507 |

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

Resultaträkning

| | Not | 2025-01-01 -2025-12-31 | 2024-01-01 -2024-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 10 424 142 | 10 036 351 |
| Övriga intäkter | | 51 975 | 0 |
| | | 10 476 117 | 10 036 351 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Underhållskostnader | 2 | -4 105 422 | -2 883 663 |
| Driftkostnader | 3 | -6 380 976 | -6 267 035 |
| Fastighetsavgift/skatt | | -430 474 | -423 830 |
| Övriga kostnader | | -20 334 | -12 192 |
| Arvode och administrationskostnader | 4 | -582 266 | -749 384 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -540 767 | -475 323 |
| | | -12 060 239 | -10 811 428 |
| Rörelseresultat | | -1 584 122 | -775 077 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 90 356 | 286 033 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 5 | -362 257 | -375 997 |
| | | -271 901 | -89 964 |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 856 023 | -865 041 |
| Resultat före skatt | | -1 856 023 | -865 041 |
| Årets resultat | | -1 856 023 | -865 041 |

| Balansräkning | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 17 996 496 | 14 123 642 |
| Pågående nyanläggningar | 7 | 9 272 640 | 1 236 375 |
| | | 27 269 136 | 15 360 017 |
| Summa anläggningstillgångar | | 27 269 136 | 15 360 017 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 63 211 | 10 037 |
| Övriga fordringar | 8 | 3 589 | 4 492 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 501 359 | 694 305 |
| | | 568 159 | 708 834 |
| <i>Kassa och bank</i> | | 6 791 682 | 10 656 775 |
| Summa omsättningstillgångar | | 7 359 841 | 11 365 609 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 34 628 977 | 26 725 626 |

| Balansräkning | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 824 750 | 824 750 |
| Uppåtelseavgifter | | 275 000 | 275 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 9 795 612 | 8 195 612 |
| | | 10 895 362 | 9 295 362 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 4 591 530 | 7 056 572 |
| Årets resultat | | -1 856 023 | -865 041 |
| | | 2 735 507 | 6 191 531 |
| Summa eget kapital | | 13 630 869 | 15 486 893 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 10, 12 | 17 930 000 | 8 000 000 |
| Leverantörsskulder | | 1 261 069 | 1 538 251 |
| Aktuella skatteskulder | | 12 672 | 58 389 |
| Övriga skulder | | 1 998 | 3 620 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 | 1 792 369 | 1 638 473 |
| Summa kortfristiga skulder | | 20 998 108 | 11 238 733 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 34 628 977 | 26 725 626 |

Kassaflödesanalys

| Not | 2025-01-01 -2025-12-31 | 2024-01-01 -2024-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | -1 856 023 | -865 041 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 540 767 | 475 323 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | -1 315 256 | -389 718 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | |
| Förändring av kundfordringar | -53 174 | -8 637 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | 193 849 | 62 682 |
| Förändring av leverantörsskulder | -277 182 | 699 034 |
| Förändring av kortfristiga skulder | 106 556 | 359 166 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -1 345 207 | 722 527 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | -12 449 886 | -1 236 375 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -12 449 886 | -1 236 375 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna lån | 9 930 000 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 9 930 000 | 0 |
| Årets kassaflöde | -3 865 093 | -513 848 |
| Likvida medel vid årets början | | |
| Likvida medel vid årets början | 10 656 775 | 11 170 623 |
| Likvida medel vid årets slut | 6 791 682 | 10 656 775 |

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet görs enligt föreningens stadgar i enlighet med föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Byggnaden är uppdelad i 9 komponenter. Dessa skrivs av med en nyttjandeperiod om 20-92 år, 1-5%. Avskrivningsprocent för aktiva komponenter är på för 2,17%.

Komponentavskrivning

| | |
|------------------|-------|
| Stomme och grund | 92 år |
| Stammar | 46 år |
| Värme sanitet | 37 år |
| El | 37 år |
| Fönster | 46 år |
| Infodring rör | 40 år |
| Övrigt | 46 år |
| Elcentral | 30 år |
| Tätskikt tak | 20 år |

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Fastighetsskatt

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening).

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 724 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 1 Nettoomsättning

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter bostäder | 10 099 947 | 9 811 648 |
| Årsavgifter garage | 11 749 | 11 407 |
| Hyror lokaler | 39 690 | 40 891 |
| Hyror garage och parkeringsplatser | 108 200 | 84 750 |
| Övriga intäkter | 164 556 | 87 655 |
| | 10 424 142 | 10 036 351 |

Not 2 Underhållskostnader

| | 2025 | 2024 |
|--|------------------|------------------|
| Periodiskt underhåll | 0 | 445 375 |
| Rep- och underhåll, tekn inst | 152 592 | 95 921 |
| Rep- och underhåll, bostad | 276 515 | 198 577 |
| Rep- och underhåll, lokal | 904 065 | 330 206 |
| Rep- och underhåll, inre | 1 164 498 | 251 933 |
| Rep- och underhåll, yttre | 420 008 | 34 667 |
| Försäkringsskador, vattenskador o dyl. | 798 314 | 1 169 594 |
| Rep- och underhåll, hiss | 233 613 | 42 872 |
| Rep- och underhåll, tvättstuga | 155 817 | 314 518 |
| | 4 105 422 | 2 883 663 |

Not 3 Driftskostnader

| | 2025 | 2024 |
|--|------------------|------------------|
| Fjärrvärme | 1 976 975 | 1 932 854 |
| Vatten & avlopp | 511 837 | 421 328 |
| El | 459 664 | 447 997 |
| Sophantering | 327 907 | 386 253 |
| Snöskottning | 90 998 | 198 190 |
| Städkostnader | 325 325 | 327 485 |
| Trädgårdsskötsel | 193 612 | 174 263 |
| Kabel TV | 69 281 | 69 227 |
| Serviceavtal - tekniska installationer | 67 222 | 63 394 |
| Förvaltningsarvode | 282 646 | 253 816 |
| Fastighetsskötsel | 102 241 | 98 496 |
| Övriga arvoden | 174 113 | 53 081 |
| Övriga driftskostnader | 707 775 | 796 274 |
| Bankkostnader | 11 400 | 10 216 |
| Försäkringar | 315 780 | 269 961 |
| Tomträttsavgäld | 764 200 | 764 200 |
| | 6 380 976 | 6 267 035 |

Not 4 Arvode och administrationskostnader

| | 2025 | 2024 |
|---|----------------|----------------|
| Styrelsearvode | 270 208 | 464 866 |
| Revisionsarvode | 74 375 | 87 625 |
| Sociala kostnader | 68 382 | 112 318 |
| Övriga kostnader | 169 301 | 84 575 |
| | 582 266 | 749 384 |
| Totala arvode och administrationskostnader | 582 266 | 749 384 |

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2025 | 2024 |
|--|----------------|----------------|
| Räntekostnader för skulder till kreditinstitut | 362 257 | 375 997 |
| | 362 257 | 375 997 |

Not 6 Byggnader och mark

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 45 239 158 | 45 239 158 |
| Inköp | 4 413 621 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 49 652 779 | 45 239 158 |
| Ingående avskrivningar | -31 115 516 | -30 640 193 |
| Årets avskrivningar | -540 767 | -475 323 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -31 656 283 | -31 115 516 |
| Utgående redovisat värde | 17 996 496 | 14 123 642 |
| Taxeringsvärden byggnader | 175 302 000 | 152 760 000 |
| Taxeringsvärden mark | 99 921 000 | 113 970 000 |
| | 275 223 000 | 266 730 000 |

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till totalt 275 223 000 kr. Värdeår 1957.

Not 7 Pågående nyanläggningar

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 1 236 375 | 0 |
| Inköp | 8 036 265 | 1 236 375 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 9 272 640 | 1 236 375 |
| Utgående redovisat värde | 9 272 640 | 1 236 375 |

Not 8 Övriga fordringar

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------------|--------------|--------------|
| Skattekonto | 3 589 | 4 492 |
| | 3 589 | 4 492 |

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkring | 116 157 | 315 780 |
| Sthlm stad exploateringskontoret | 191 050 | 191 050 |
| Tele2 | 94 616 | 94 609 |
| Nomor | 18 961 | 17 972 |
| Bostadsrätterna Sverige | 10 300 | 11 440 |
| Rådstornet | 65 430 | 63 454 |
| Securitas | 4 845 | 0 |
| | 501 359 | 694 305 |

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.
Angivna räntenivån avser ränta per 25-12-31.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2025-12-31 | Lånebelopp 2024-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank 8803-9,255.698.554-3 | 2,858 | 2026-01-28 | 3 000 000 | 3 000 000 |
| Swedbank 8803-9,275.735.536-3 | 2,751 | 2026-03-28 | 5 000 000 | 5 000 000 |
| Swedbank 8803-9,295.648.400-6 | 2,500 | 2026-06-17 | 5 930 000 | 0 |
| Swedbank 8803-9,295.656.925-1 | 2,450 | 2026-09-25 | 4 000 000 | 0 |
| | | | 17 930 000 | 8 000 000 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 17 930 000 | 8 000 000 |

Samtliga långfristiga lånen ska omförhandlas under 2026.

Därmed finns anledning att redovisa lånen som kortfristiga skulder i årsredovisningen.

Föreningens avsikt är dock att förlänga lånen. Det finns inte någon anledning att misstänka att förlängning inte kommer accepteras av motparten.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| Upplupen elkostnad | 38 715 | 47 087 |
| Upplupen värmekostnad | 268 904 | 256 921 |
| Upplupen sophämningskostnad | 36 470 | 65 432 |
| Upplupen vatten & avloppskostnad | 43 213 | 37 954 |
| Revision | 81 000 | 81 000 |
| Upplupna räntekostnader | 42 125 | 21 753 |
| Förskottsbetalda hyror och årsavgifter | 869 412 | 802 108 |
| Övriga upplupna kostnader | 73 940 | 0 |
| Upplupet styrelsearvode samt sociala kostnader | 338 590 | 326 218 |
| | 1 792 369 | 1 638 473 |

Not 12 Ställda säkerheter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 27 224 000 | 27 224 000 |
| | 27 224 000 | 27 224 000 |

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna har ökat med 5% från och med 1 januari 2026.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.
Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-03-10.

Stockholm den dag som framgår enligt elektronisk signatur

Niklas Lindström
Ordförande

Tibor Hajnal

Rickard Eriksson

Maja-Lisa Svensk

Ann-Charlotte Wetterström

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår enligt elektronisk signatur

Josef Bergerheim
Auktoriserad revisor
Parameter Revision AB

Stig Carlsson
Revisor
Av föreningen vald 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."

NIKLAS LINDSTRÖM

Styrelseledamot

Serienummer: 82f423cdb293c5[...]bac915d2ef7ec

IP: 193.188.xxx.xxx

2026-03-24 09:55:55 UTC



RICKARD ERIKSSON

Styrelseledamot

Serienummer: d7e24418058799[...]67d8effd2fc1b

IP: 185.209.xxx.xxx

2026-03-24 10:24:25 UTC



ANN WETTERSTRÖM

Styrelseledamot

Serienummer: 1ca284f732d966[...]fac1f87c2e5aa

IP: 80.216.xxx.xxx

2026-03-24 10:28:08 UTC



Eva Maria Elisabet Svensk

Styrelseledamot

Serienummer: 853d8e710fc482[...]943f78e993067

IP: 104.28.xxx.xxx

2026-03-24 11:09:38 UTC



TIBOR HAJNAL

Styrelseledamot

Serienummer: 6a672879ec8441[...]77afe606e908d

IP: 83.251.xxx.xxx

2026-03-24 16:23:47 UTC



STIG CARLSSON

Revisor

Serienummer: fe2ddf3e66d438[...]9a0e51774cbff

IP: 83.251.xxx.xxx

2026-03-26 17:19:08 UTC



Penneo dokumentnyckel: LJK40-CTYR4-K5TX1-BG0ZE-2R7BG-B5LYX

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JOSEF LASSE BERGERHEIM

Revisor

På uppdrag av: Parameter Revision AB

Serienummer: 734353cdd5416d[...]80c1f5df8c076

IP: 20.91.xxx.xxx

2026-03-27 14:58:25 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.