

Årsredovisning för
Brf Lyran nr 15
702002-8929

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-15
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lyran nr 15, 702002-8929, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

Allmänt om verksamheten

Styrelsen och förvaltning

Föreningens styrelse har haft följande sammansättning:

Pher Widén	Ordförande
Petter Rindforth	Ledamot
Per-Anders Emilson	Ledamot
Camilla Tomaszewski	Ledamot
Claes Kalderén	Ledamot

Alexander Asklöv	Suppleant
Eric Pettersson Ruiz	Suppleant
Axel Bylund Uddenfeldt	Suppleant

Föreningens revisor är:

Revisor Jan-Erik Forsberg i JEF Holding AB.

Valberedningen har bestått av:

Gunnar Wahlgren och Maria Scher.

Ordinarie föreningsstämma för 2025 genomförs 28 maj 2026 i Historiska museet, kallelse o handlingar kommer under maj månad.

Styrelsen har haft 7 protokollförda sammanträden. Protokoll fört vid föreningsstämma och konstituerande styrelsemöte distribueras efter föreningsstämman.

Föreningen har inga anställda. Arvoden till styrelsen har utgått med kronor 80 000.

Den administrativa förvaltningen har skötts av Pär Nilsmo i Bo Bra Fastighetsförvaltning AB och den tekniska förvaltningen har utförts av Johan Skeppström vid Skeppströms Byggnads AB. Fastighetsskötsel genomförs av Bo Bra Fastighetsförvaltning AB och städningen av Top Finish. Andra samarbetspartners är Bergs Lås, Stadsträdgården, Elevate Hiss i Stockholm och Karlaplans Plåt.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten kv. Lyran 15 och innehar marken med äganderätt i Oscars församling i Stockholm (Linnégatan 65, 67 samt Styrmansgatan 47, 47 A och 49).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Observera att något kollektivt bostadsrättsförsäkringstillägg inte ingår i fastighetsförsäkringen varför samtliga bostadsrättshavare måste se till att teckna ett sådant tillägg till sina hemförsäkringar för att undvika betydande kostnader vid ev. försäkringsskada. Styrelsen har företagit sin årliga besiktning av föreningens fastigheter samt inventerat dess övriga tillgångar.

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits.
Antalet medlemmar per den 31 december 2025 uppgår till 93 personer.

Föreningen upplåter 61 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt.

Väsentliga händelser under året

2025 års bokslut innebar ett underskott på ca 189 tusen kronor. Efter avdrag av icke likviditerspåverkande kostnader (avskrivningar om ca 440 tkr) ger ett bokföringsmässigt underskott på 189 tkr för föreningens verksamhet 2025. Att föreningsavgifterna ska täcka de löpande utgifterna är avgörande för föreningens långsiktiga ekonomi och fastighetsunderhåll. Föreningen har en tillfredställande därför har Lyran 15 styrelse sett sig nödsakade att höja medlemmarnas föreningsavgifter för 2025.

Föreningen har en tillfredställande likviditet och kassaflöde. Medlemmarnas föreningsavgifter är Lyran 15 enda inkomstkälla, styrelsen vill betona vikten av att medlemsavgifterna betalas i tid, tyvärr finns några brister i detta vilket är besvärande och förorsakar onödiga kostnader och administrativt arbete, notera att möjlighet till betalning via autogiro finns.

Notera även att årets avskrivningar, vilka uppgår till ca 440 tkr, som bokföringsmässigt utgör en kostnad men som inte är likviditerspåverkande. Dock bör noteras att avskrivningarna avser värdeförsämringar/underhållsbehov/utbytesbehov på exempelvis fastighetens olika delar som på sikt måste ersättas. Styrelsen måste långsiktigt hantera detta och kommer att vidtaga åtgärder för att Lyran 15 får ett ökat robust sparande/fondavsättningar för att möta kommande nödvändiga kostnader för fastighetsunderhåll enligt underhållsplan.

2025 har för föreningens styrelse inneburit att fortsatt navigera i ett instabilt och svårforutsett ekonomiskt och geopolitiskt landskap med en envis lågkonjunktur. Betydande avgiftshöjningar av kommunala avgifter har genomförts 2025 bland annat fjärrvärme, vatten o avlopp, sophantering, el och elnätsavgifter tillsammans med att de flesta leverantörers kostnader/faktureringar ökat, vilket ytterligare ökat föreningens driftskostnader.

Samtidigt har naturligtvis dessa omständigheter även varit drabbande för föreningens medlemmar. Styrelsen är skyldig att se till medlemsavgifterna täcker föreningens kostnader på kort och lång sikt. Föreningen har ett ansvar för Brf Lyran 15 långsiktigt sunda och hållbara ekonomi såväl som fastigheternas bestånd och en god och hållbar boendemiljö för medlemmarna.

För att möta de ekonomiska påfrestningarna för föreningens ekonomi måste styrelsen agera för att möta de kraftiga kostnadsökningarna. Som ni väl känner till ingår kostnad för hushållselektricitet och uppvärmning i föreningsavgifterna, styrelsen väddar till alla medlemmar att minimera värme- och elektricitetsanvändningen i dessa dagar. Att byta ut energislukande gamla kyl- frys, tvättmaskiner till mer energieffektiva sådana ger goda ekonomiska effekter.

Fastighet och regelverk

Under 2024 byttes föreningens fyra hissar ut av säkerhetsskäl. Hissbytet finansierades via upplåning i Handelsbanken efter val mellan flera bankers villkor. Styrelsen lånade fyra miljoner till fast ränta i två år vilket medför en ökad räntekostnadsförutsägbarhet. Styrelsen hoppas att de nya hissarna ska medföra ökad trivsel, säkerhet och driftpålitlighet.

Styrelsen har arbetat hårt med att möta kostnadsökningarna med att aktivt minska föreningens kostnader och naturligtvis en allmän sparsamhet. Vi har genomfört optimering av fjärrvärmecentralen vilket leder till högre verkningsgrad och lägre fasta fjärrvärmekostnader. Vi har sänkt de fasta kilowatt uttagen i fjärrvärmesystemet vilket leder till lägre fasta kostnader. Samtidigt har Stockholm Exergi som har monopol på fjärrvärmeleveranser ensidigt försämrat villkoren för fjärrvärmeleveranser vilket medfört ökade kostnader för oss som kund. Styrelsen har förhandlat med bank om låne- och sparräntor. Vi senarelägger även en planerad trapphusrenovering. Styrelsen har också låtit utföra intrimning och optimering av värmesystemet samt genomfört OVK-åtgärder vilket har bidragit till lägre förbrukning och därmed uppvärmningskostnader. Vi kommer löpande att genomföra kostnadssänkande åtgärder i uppvärmning, vatten och energianvändning utan att försämma boendekvalitet. Vi har sänkt temperaturen i fastigheternas trapphus. Detta vändande på alla stenar har medfört betydande kostnadsbesparingar. Fortfarande ingår hushållselektricitet i föreningsavgiften vilket beräknas vara en besparing på runt två tusen kronor per lägenhet och år förutom kostnaden för förbrukad elektricitet. En möjlighet till IMD (individuell mätning och debitering) av lägenhetsberoende förbrukning av värme, varmvatten och elektricitet finns numera men kräver investeringar på runt 6-8 tkr per lägenhet och ökade kostnader för administration. Ett införande av IMD kan sannolikt medföra en ökad rättvisa och lägre förbrukning/sparsamhet.

Glädjande nog är föreningens avloppsstammar generellt av god kvalitet (godstjocklek har kontrollerats med ultraljud och stammarna har filmats efter stamspolningen) Under 2025 har föreningen aktivt bytt ut de flesta avloppsstammarna i källarplanen vilka är hårdast belastade. Sammanfattningsvis innebär detta lyckade underhållsarbete att den nu beräknade stambytestidpunkten att kunna flyttas fram från år

2025 till runt år 2040-2050. Men samtidigt måste en beredskap finnas för att hantera akuta skador på avloppsstammar. Sannolikt genomförs även kontroll av avloppsstammar och en stamspolning av såväl liggande som stående avloppsstammar i föreningens fastigheter och bostadsrätter under 2026, Underhållsplanen kommer att uppdateras med detta. Tänk på att inte använda kemiska avloppsrensingsprodukter vilka numera är förbjudna av säkerhetsskäl att sälja, i toaletter får endast toalettpapper och det som kommer från kroppen spolas ner. Styrelsen arbetar vidare med vidtagande av åtgärder enligt underhållsplan för föreningens fastigheter.

Sammanfattningsvis genomförde Lyran 15 under 2025 bland andra följande åtgärder:

- " Installation av vattenbesparande produkter i kök, badrum och tvättställ, ger en möjlig besparing på 1500 - 2000 kronor per år och hushåll
- " Åtgärdat läckande toaletter och diskmaskiner
- " Intrimning av värmeförluster i lägenheterna
- " 10 % avgiftshöjning under året pga. historiskt höjda driftkostnader
- " De nya hissarna har slutbesiktigats och godkänts
- " Utbyte av ett antal avloppsrörstammar främst i källarplanet
- " Optimering och ventilbyten i fjärrvärmecentralen
- " Ny entrématta i Styrmansgatan 49
- " Ett antal lägenhetsrenoveringar genomförs enligt föreningens regelverk : - ansökan-styrelsebeslut med anvisningar-kvalitetssäkring och kontroll.
- " Föreningen har bytt bank från SEB till Handelsbanken, där föreningen fått en personlig bankman på Östermalmsgatan 87C
- " Minskning av det fasta effektuttaget i fjärrvärmesystemet till 150 KW vilket ger lägre fasta kostnader utan negativa effekter i boendemiljön. En besparing på runt 100 tkr per år
- " Lägenhetsinterna kulventiler för avstängning av vatten i badrum och kök har installerats i varje bostadsrätt (någon återstår) på föreningens bekostnad. Diskmaskinskydd har installerats där detta saknas (på bostadsrättshavarens bekostnad)
- " Genomfört byte av trottoarplattor anpassade för avrinning från stuprör till rännsten
- " Hissarna har försetts med fällbara sitsar i ekträ
- " Minsta ägarandel vid delat boende ska vara 10 % och minst en av ägarna ska vara folkbokförd i bostadsrätten
- " Avloppsläcka i Linnégatan 67 har åtgärdats
- " Besiktning och reparationer av fasadskador på gatusidan av fastigheterna har genomförts
- " Brandskyddskontroll har utförts utan anmärkningar, men tänk på att inte belamra portar och källargångar med gods. Brandsläckare i källaren ska servas
- " OVK genomfördes i början av 2026
- " En allvarlig vattenläcka från en felaktig takterrassavrinning har sannolikt under flera år läckt in i angränsande bostadsrätt och förorsakat allvarliga vattenskadorna i lägenhetens isolering och bjälklag. Föreningen beslutade att omgående åtgärda skadorna vilket nu är avslutat. Ansvar och kostnadsansvar för detta återstår att utreda och lösa
- " Efter upptäckt av terrassens brister kommer samtliga takterrasser i föreningen att besiktigats under 2026
- " Dags för rengöring och inoljning av trätrallar på takterrasser, balkonger och inhägnade uteplatser bör genomföras under vår/försommar. Bekostas av de berörda bostadsrättshavarna. Föreningen anskaffar lämplig såpa, redskap och olja. Den som så önskar kan få arbetena utförda av Bo Bra
- " Föreningen har undersökt och ställt sig positiv till solceller på fastigheternas tak (vad tycker föreningsstämman)
- " Den digitala handboken för boende och brukande i Lyran 15 har reviderats och uppdaterats
- " Fråga om gruppanslutning av bredband/telefoni har diskuterats och offert har inhämtats - inget beslut (fråga till föreningsstämman?)

Vi konstaterar att lägenhetspriserna per kvm i Lyran 15 är fortsatt mycket höga och har inte nämnvärt påverkats av de generella prisminskningarna på bostadsrätter i Stockholm 2025.

Grovsoprummet är nu öppet, vi hoppas på bättre disciplin och att man söker platta till kartonger o-dyl. då föreningen betalar för bortforslingen mätt i volym.

Den 1 november 2022 införde vi sorteringen av matavfall från hushållssoporna. Denna fungerar i huvudsak bra

Sopnedkassen plomberades och stängdes. Tre miljörum med ingång från gården har iordningsställt för sopsorteringen. Behållare för matavfall (bruna kärl) och svarta containrar för övriga hushållssopor finns på plats i miljörummen tillsammans med matavfallspåsar och korgar. Tänk på att om något miljörum/soprum är överutnyttjat så finns det flera andra att placera sina sopor i. I Miljörummen finns rörelsestyrd belysning. För närvarande töms behållarna i miljörummen varje onsdag/torsdag.

1 januari 2027 införs fastighetsnära förpackningsinsamling av papper, plast, metall, färgat och ofärgat glas förutom matavfall och restavfall. Föreningen planerar åtgärder för att möta denna lagstiftning.

I fastigheterna portar finns anslaget kontaktuppgifter till vår fastighetsskötare Bo Bra samt journalnummer. Använd dessa och ta inga egna initiativ vid skador.

Cykelrensning har genomförts för att öka tillgången på cykelställ.

Föreningen har tagit fram en Dataskyddspolicy som återfinns på föreningens hemsida och i den digitala handboken för boende och brukande i Lyran 15 har uppdaterats 2025.

Föreningen har tidigare installerat trygghetskameror med inspelning i samtliga fastigheters portar. Det inspelade materialet sparas i 14 dagar hos en säker molntjänst/server.

Vi hoppas att dessa kameror ska öka tryggheten i våra fastigheter och kunna användas som underlag för eventuella polisutredningar vid ex. vis inbrott. Vid några tillfällen har polisen fått ta del av inspelningar av misstänkta inbrottsjuvares nattliga aktiviteter.

Det är oundgängligen nödvändigt att föreningen får tillträde till berörda bostadsrätter för att där kunna utföra nödvändiga underhålls- och reparationsarbeten. Får då inte föreningen tillträde kommer föreningen med stöd av stadgar och Bostadsrättslagen via låssmed bereda sig tillträde för att kunna utföra dessa. Kostnaden för låssmed kommer att faktureras Bostadsrättshavaren.

Föreningen har genomfört en förstudie med hjälp av arkitekt avseende trapphusrenoveringsprojekt i föreningens fastigheter, där målning, marmorering och en del andra åtgärder planeras, med mål att ta fram ett förfrågningsunderlag för senare upphandling av arbetena. För närvarande har trapphusrenoveringsprojektet lagts på vänt med anledning av kostnadsutvecklingen som drabbar såväl förening som dess medlemmar. Ur rättvis- och energisparsynpunkt har föreningen sökt hitta former för förbrukningsberoende kostnadsfördelning av elektricitet, sannolikt kommer vi att övergå till en förbrukningsberoende kostnadsfördelning av elektricitet då vi byter elstigare i fastigheterna och installerar elmätare per bostadsrätt i utrymme i föreningens källarplan. Ännu finns ingen tidpunkt bestämt för detta. I spåren av den kraftiga prisökningen av priser på elektricitet och nätavgifter kan konstateras att många bostadsrättsföreningar övergår till en gemensam elräkning då detta totalt sett blir billigare än att varje medlem har eget avtal med el- och nätoperatör.

Styrelsen vill även informera om föreningens hemsida, www.brflyran15.org som är en viktig informationskanal mellan föreningen och medlemmarna, håll er löpande informerade genom en titt då och då. En webbmaster har engagerats för detta arbete.

Notera att det finns en Facebookgrupp för Lyran 15 för information och diskussion. Gruppen är dold och sluten, ni som vill vara med e-posta till ordföranden i detta ärende.

På hemsidan finns bland annat en digital handbok, (vilken löpande har uppdaterats), för boende i Brf Lyran nr 15. På hemsidan finns omfattande nödvändig och användbar information för bostadsrättshavarna som felanmälan, stadgar, årsredovisningar, historik, aktuellt med mera. De bostadsrättshavare som avser att genomföra renoveringsarbeten och/eller ombyggnad i sina disponerade bostadsrätter ska informera styrelsen om detta för att erhålla föreningens styrelses medgivande.

Då vi tyvärr upplevt en del icke hantverksmässigt utförda renoveringar/ombyggnader vilka skadat såväl fastighet, ekonomi och som medfört störningar i andra medlemmars boendemiljö, har föreningens styrelse antagit nya och bindande anvisningar för renovering/ombyggnad i föreningens bostadsrätter.

Dessa anvisningar finns på föreningens hemsida

Bostadsrättshavaren ska informera om vilka arbeten som avses utföras och beskriva dessa via ritning och beskrivning hur, när och av vem dessa arbeten ska utföras. Bilddokumentation över arbetena är av värde. I detta sammanhang vill vi påminna om att skrymmande byggavfallssäcker inte får finnas på trottoarerna under mer än en kort tid.

Föreningen har tagit fram en manual för formerna för hur renoveringar och ombyggnationer ska genomföras inklusive ansvars- och kostnadsfördelning i samband med detta. En material- och metodanvisning för s.k. partiella stambyten har tagits fram av styrelsen. Dessa återfinns på föreningens hemsida www.brflyran15.org.

Om medlem genomför reparationsarbeten och eller ombyggnationer i föreningens fastigheter (bostadsrätter) utan tillstånd så riskeras inte bara fastigheternas bestånd utan detta kan även medföra ansvar för avsevärda kostnader för bostadsrättshavarna om fel uppstår. I allvarliga fall kan även medlemmens nyttjanderätt till bostadsrätten förloras.

En ständig källa till irritation och nedskräpning är de byggsopsäckar som ofta blir stående på trottoarerna, styrelsen överväger åtgärder för att minimera detta oskick.

På hemsidan finns viss publik information samt lösenordskyddade medlemssidor.

På de kvartalsvisa avgiftsavseringarna finns angivet sökväg och lösenord där bostadsrättshavarna digitalt kan återfinna viktig information om sin bostadsrätt. Det går även att logga in via BankID. Föreningen har numera en ny hissservicepartner ELEVATE kontaktuppgifter finns i hissarna och på informationstavlorna i trapphallarna.

Den 1 januari 2023 infördes betydande ändringar i Bostadsrättslagen, därför har styrelsen sett det nödvändigt att anpassa stadgarna till förändringarna, de nya stadgarna vilka beslutats på två föreningsstämmor finns på hemsidan och har registrerats hos Bolagsverket.

Vi vill informera om att fordon inte får ställas upp på gården, orsaken är brandsäkerhet, miljö- och ordningsskäl.

I källargångar får inte ställas föremål utanför källarförråden, om detta sker kommer de att bortforslas. 2:a hands upplåtelse av bostadsrätter utan tillstånd från styrelsen får inte förekomma och är ett allvarligt brott mot föreningens stadgar och kommer att beivras. Den som bryter mot detta riskerar att mista sin nyttjanderätt till bostadsrätten.

Samarbete med Bergs LÅS AB, ett sedan 70 år familjeägt låsföretag har ingåtts, boende kan med förtroende kontakta Bergs Lås i "nyckel och låsfrågor".

Styrelsen har följt upp energiförbrukningen efter de investeringar i justering av styrsystemet som är gjorda under tidigare år och konstaterat att den faktiska energiförbrukningen minskat men tyvärr har samtidigt priserna ökat. Optimering och energibesparande åtgärder för fjärrvärme, varmvatten och elektricitet är högprioriterade i styrelsens arbete tillsammans med våra samarbetspartners.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022	2021
Årsavgifter, tkr	3 534	3 196	3 094	2 953	2 806
Årsavgifter/ kvm boyta	909	822	796	760	723
Lån tkr	9 193	9 510	5 590	5 660	5 730
Lån / kvm	2 364	2 446	1 438	1 456	1 474
Reparationer, tkr	515	731	189	194	178
Energikostnad / kvm	324	324	302		
Sparande / kvm	105	115	92		
Eget kapital, tkr	11 128	11 317	11 790	11 899	12 214
Taxeringsvärde, tkr	213 200	222 042	222 042	222 042	147 838
Räntekänslighet,	3	3	2		

varje % ökning på lånen ger ett behov förändring av årsavgiften på 3,0%.

Energikostnaden inkluderar gemensam el, vatten och värme.

Föreningen följer noga statusen på avloppsstammar och elstigare och kommer att göra nödvändiga renoveringsåtgärder i god tid. En kostnads- och tidsatt underhållsplan finns och uppdateras löpande och kommer att underlätta föreningens långsiktiga arbete såväl som bostadsrättshavarna mer långsiktiga planering.

Styrelsens filosofi är att driftkostnaderna måste täckas av de avgifter som bostadsrättshavare betalar, avgifterna ska även täcka avsättningar till dispositionsfond och fond för yttre reparationer. Endast stora och dyra renoveringskostnader som höjer fastigheternas värde kan täckas via upplåning.

Styrelsen anser att såväl ekonomisk- som teknisk förvaltning och underhåll sker på ett professionellt sätt i Lyran 15.

Styrelsen ser gärna fler medlemmar som vill och kan engagera sig i föreningen, hör av er till styrelsen eller valberedningen i detta.

Styrelsens bedömning är att Brf Lyran nr 15 är en solid äkta bostadsrättsförening, vi äger både mark och fastigheter, är lågt belånad och att fastigheterna är i gott skick.

Vi noterar att föreningens fastigheter är "blåklassade" med ett särskilt byggnads- och kulturhistoriskt värde vilket ställer stora krav på bibehållande av fastigheternas yttre och inre miljöer. Nu när bostadsrättsföreningen Lyran nr 15 fyller 54 år bor vi i en, som styrelsen anser, trevlig och välskött förening där bostadsrättshavare har en god boendemiljö och där vi tar hänsyn till varandra och försöker minimera de gemensamma kostnaderna.

Tack för det gångna verksamhetsåret 2025.

Styrelsen genom ordförande Pher R. Widén.

Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat har minskat mot föregående år till ett negativt resultat om 189 tkr, den minskade förlusten förklaras huvudsakligen av ökade årsavgifter medan driftkostnader samt räntekostnader i stort sett varit oförändrade.

Eget Kapital

	2025-12-31	Förändring	2025-01-01
Bundet eget kapital			
Insatser	11 900 000		11 900 000
Kapitaltillskott	149 500		149 500
Upplåtelseavgift	688 800		688 800
Fond för yttre underhåll	35 530		35 530
	<u>12 773 830</u>		<u>12 773 830</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 457 240		-1 457 240
Årets resultat	-188 599	-188 599	
Vid årets slut	11 127 991	-188 599	11 316 590

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:

Föreningsstämman har att ta ställning till	<i>Belopp i kr</i>
balanserat resultat	-1 457 240
årets resultat	<u>-188 599</u>
Totalt	-1 645 839
Avsättning till fond för yttre underhåll	666 800
Uttag ur fond för yttre underhåll	-
att i ny räkning överföres	<u>-2 312 639</u>
Summa	-1 645 839

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Nettoomsättning	2	3 534 846	3 196 269
Övriga rörelseintäkter		10 574	4 196
		<u>3 545 420</u>	<u>3 200 465</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-1 906 177	-1 876 201
Underhåll		-564 507	-731 136
Övriga externa kostnader		-439 418	-381 858
Personalkostnader		-110 349	-134 224
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-441 500	-288 107
Rörelseresultat		<u>83 469</u>	<u>-211 061</u>
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 117	6 157
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-274 185	-268 446
Resultat efter finansiella poster		<u>-188 599</u>	<u>-473 350</u>
Resultat före skatt		<u>-188 599</u>	<u>-473 350</u>
Årets resultat		<u>-188 599</u>	<u>-473 350</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	20 179 333	19 948 499
Inventarier, verktyg och installationer	5	402 247	356 729
		<u>20 581 580</u>	<u>20 305 228</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>20 581 580</u>	<u>20 305 228</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		72 618	248 732
Övriga fordringar		46 156	48 959
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	40 558	39 226
		<u>159 332</u>	<u>336 917</u>
Kassa och bank		1 268 128	1 867 984
Summa omsättningstillgångar		<u>1 427 460</u>	<u>2 204 901</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>22 009 040</u>	<u>22 510 129</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		12 738 300	12 738 300
Fond för yttre underhåll		35 530	35 530
		<u>12 773 830</u>	<u>12 773 830</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 457 240	-983 890
Årets resultat		-188 599	-473 350
		<u>-1 645 839</u>	<u>-1 457 240</u>
Summa eget kapital		<u>11 127 991</u>	<u>11 316 590</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	5 322 500	3 920 000
		<u>5 322 500</u>	<u>3 920 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	3 870 000	5 590 000
Leverantörsskulder		564 101	698 750
Skatteskulder		28 011	17 015
Övriga kortfristiga skulder		37 079	25 851
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	1 059 358	941 923
		<u>5 558 549</u>	<u>7 273 539</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>22 009 040</u>	<u>22 510 129</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-188 599	-473 350
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		441 501	288 107
		<u>252 902</u>	<u>-185 243</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		252 902	-185 243
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		177 585	-33 611
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-12 533	631 891
Kassaflöde från den löpande verksamheten		417 954	413 037
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-717 852	-3 838 519
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-717 852	-3 838 519
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-149 958	3 990 000
Amortering av lån		-150 000	-70 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-299 958	3 920 000
Årets kassaflöde		-599 856	494 518
Likvida medel vid årets början		1 867 984	1 373 466
Likvida medel vid årets slut		1 268 128	1 867 984

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Fordringar tas upp till det belopp som beräknas inflyta.

Redovisning av intäkter och kostnader

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdena. Anläggningstillgångarna skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Byggnaden har från 2014 delats upp i komponenterna stomme, värme och sanitet, el, fönster och balkongdörrar, fasad, yttertak, ventilation, undercentral samt gemensamma utrymmen.

Skulle indikation finnas om värdenedgång utöver avskrivningsbelopp fastställs tillgångens återvinningsvärde varefter tillgången skrivs ned till detta värde. Nedskrivningen redovisas över resultaträkningen.

Anläggningstillgångar	% per år	År
- Stomme, grund	1,00	100
- Värme, sanitet, el, fönster och balkongdörrar	2,00	50
- Fasad och yttertak	2,50	40
- Ventilation	4,00	25
- Undercentral och gemensamma utrymmen	6,67	15
- Inventarier	10,00	10

Inkomstskatt och fastighetsskatt

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och belastas inte med inkomstskatt så länge intäkter och kostnader kan hänföras till fastigheten.

Fastighetsavgift utgår med 1 724 kr per bostadslägenhet samt 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Uppskattningar och bedömningar

Styrelsen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. Dessa uppskattningar kan avvika från det verkliga resultatet och därmed leda till justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder. I föreningens årsredovisning finns få poster som innehåller väsentliga värderingar. Främst är det återstående livslängd avseende fastighetens olika komponenter som innehåller subjektiva bedömningar.

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren

Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Nettoomsättning	3 534 846	3 196 269
Varav årsavgifter	3 534 846	3 196 269
I årsavgiften ingår kostnader för värme, el och vatten.	812 984	812 586

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader, övriga	274 185	268 446
Summa	274 185	268 446

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	25 168 688	21 591 947
-Nyanskaffningar	628 088	3 576 741
Vid årets slut	25 796 776	25 168 688
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-5 220 189	-4 965 376
-Årets avskrivning	-397 254	-254 813
Vid årets slut	-5 617 443	-5 220 189
Redovisat värde vid årets slut	20 179 333	19 948 499
Varav mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden	3 689 000	3 689 000
Redovisat värde vid årets slut	3 689 000	3 689 000
Taxeringsvärde		
- Byggnad	70 400 000	63 842 000
- Mark	142 800 000	158 200 000
	213 200 000	222 042 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	540 604	278 826
-Nyanskaffningar	89 764	261 778
	630 368	540 604
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-183 875	-150 581
-Årets avskrivning	-44 246	-33 294
	-228 121	-183 875
Redovisat värde vid årets slut	402 247	356 729

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring m.m.	23 142	21 810
Övriga förutbetalda kostnader	17 416	17 416
	40 558	39 226

Not 7 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Lån Handelsbanken 10-377898-719126 Ränta 2,45		990 000
Lån Handelsbanken 10-377898-731745 Ränta 2,57		1 000 000
Lån Handelsbanken 10-377898-744797 Ränta 2,62		1 000 000
Lån Handelsbanken 10-377898-752404 Ränta 2,65		1 000 000
Lån Handelsbanken 10-377898-782012 Ränta 2,94	5 322 500	
Summa långfristiga lån	5 322 500	3 990 000
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	inga	inga

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	11 000 000	11 000 000
	11 000 000	11 000 000

Not 8 Kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen:		
Lån SEB, 32246702		4 090 000
Lån SEB, 32525407		720 000
Lån SEB, 32525474		357 500
Lån SEB, 33635435		352 500
Lån Handelsbanken 10-377898-719126 Ränta 2,45	950 000	
Lån Handelsbanken 10-377898-731745 Ränta 2,57	960 000	
Lån Handelsbanken 10-377898-744797 Ränta 2,62	960 000	
Lån Handelsbanken 10-377898-752404 Ränta 2,65	1 000 000	
Summa	3 870 000	5 520 000

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda årsavgifter och hyror	730 625	631 131
Upplupna utgiftsräntor	6 161	15 802
Exergi	92 038	88 256
Fortum	18 252	24 199
Ellevio	26 748	28 671
Stockholm vatten	23 350	20 485
Svensska Servicestyrkan		8 727
Revisorssarvode	15 000	15 000
Styrelsearvode	80 000	80 000
Arvode	15 000	12 000
Soc.avg.	24 318	16 087
Övrigt	27 866	1 565
	1 059 358	941 923

Underskrifter

Stockholm
Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-21

Pher Widén
Styrelseordförande

Claes Kalderén
Styrelseledamot

Petter Rindforth
Styrelseledamot

Per-Anders Emilsson
Styrelseledamot

Camilla Tomaszewski
Styrelseledamot

Jan-Erik Forsberg
Revisor