

ÅRSREDOVISNING

Brf Karl XV:s Port 5

Org nr 716417-8589

2025-01-01 – 2025-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Karl XV:s Port 5 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31, föreningens tjugotredje verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Karl XV:s Port 5 registrerades hos Bolagsverket 2003-03-28.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Fastigheten innehas med äganderätt.

Ekonomisk plan upprättades 2003-03-24 och registrerades 2003-03-28.

Reviderad ekonomisk plan upprättades 2004-08-19.

Aktuella stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2018-03-27.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Mycket arbete har nedlagts med omvandlingen av lokalen på Östermalmsgatan 80 till bostadsrätt. Vi har haft ovärderlig hjälp av medlemmar (tidigare ordförande samt maka till styrelsemedlem) som offrat avsevärd tid för att få ihop det hela tillsammans med delar av styrelsen. Det har varit mycket arbete avseende lagar och regler som måste följas och vi är glada för att den kunskapen har funnits i vår förening så vi besparat stora extra kostnader.
- Under våren avled en lokalhyresgäst och det fanns inga pengar att få för resterande hyra avseende vår hörnlokal. Flera spekulanter fanns som ville hyra vår hörnlokal men vi fann vår nuvarande hyresgäst, Melefors Invest AB, mest intressant. Vi har under året byggt ett WC (vilket inte funnits tidigare i lokalen) och i samråd med hyresgästen dragit ny el samt VA till pentry. Vi behöll även det fina glastaket i lokalen som vi då även bekostat en uppfräschning av.
- Advokat har anlitats för att upprätta nytt hyreskontrakt till den nya lokalhyresgästen.
- Vår advokat har också haft i uppdrag att hjälpa oss då vi inte ville bevilja medlemskap för en köpare till en bostadsrätt. Lyckligtvis drog köparen sen tillbaka sin ansökan precis innan vi skulle upp i Hyresnämnden.
- Arbete med att reparera uppkommen vattenskada på en takterrass. I samband med detta renoverades också övriga terrasser till nuvarande byggkrav. Arbetet påbörjades sista kvartalet 2024 och fortsatte under början av 2025. Detta åsamkade föreningen en avsevärd kostnad.
- Nytt lån på 2 Mkr var upptaget i april 2025 för att kunna finansiera de ökade kostnader främst för ombyggnationerna i ombildningen.
- Vår förträffliga ekonomiförvaltare har lyckats med återbäring av moms på över 680.000 kr till vår brf.

Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2025-06-04.

Agneta Bergman Johansson	ordförande
Carl Magnus Björnstjerna	ledamot
Anders Ericson	ledamot
Stephan Sandelin	ledamot
Elise Markström	ledamot

Christina Spens
Oskar Tegnesjö

suppleant
suppleant

Ordinarie föreningsstämma har hållits 4 juni 2025.
Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda möten.

Revisorer

Föreningens revisorer har varit

Fredrik Liljegren
Niklas Johansson

ordinarie revisor, BL Revision AB
revisorsuppleant

Valberedning

Valberedningen, utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2025-06-04, består av Isabella Stern, Lars Markström och Gunilla Schmidt.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Karl XV:s Port 5 med adresser Sibyllegatan 69, 114 43 Stockholm samt Östermalmsgatan 80, 114 50 Stockholm.

Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1898/99 och totalrenoverad 1934/35, innehåller 21 st bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 2 101 m² och med följande fördelning:

Bostad	2 R o k	3 R o k	4 R o k	5 R o k	Summa
Antal bostadsrätter	8	5	4	4	21
Summa yta	527	485	468	621	2 101

Av bostadslägenheterna är 1 st lägenhet (156 m²) upplåten med hyresrätt.

Dessutom innehåller byggnaden 3 st lokaler om totalt ca 225 m², varav 1 st lokal (70 m²) är under ombildning till bostadslägenhet samt 2 st var uthyrda vid räkenskapsårets utgång.

(kvm/upplåtelseform)	Bostadsrätt	Hyresrätt	Vakant	Summor
Bostäder	1 945	156	0	2 101
Lokaler	0	155	70	225
Summor	1 945	311	70	2 326

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Taxeringsvärdet 2025 uppgår till 116 100 000 kr (föregående år 122 304 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	33 000	2 013	35 013
Mark	78 000	3 087	81 087
Summor	111 000	5 100	116 100

Årets reparationer, underhåll och investeringar

Årets löpande reparationer uppgår till ca 102 tkr (föregående år ca 125 tkr).

Årets underhållskostnader uppgår till ca 971 tkr (föregående år ca 696 tkr). Se vidare Not 4.

Årets investeringar uppgår till ca 1 230 tkr avseende ny bostadslägenhet.

Planerat underhåll kommande period

Underhållsplanen uppdateras löpande.

Inga större underhåll är planerade inför 2026.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighetsskötsel har ombesörjts av Tonax.

Städning har ombesörjts av Mickes fönsterputs och städ AB.

Per 2025-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 14 500 000 kr (föregående år 12 500 000 kr).

Uttagna och ställda panter 15 000 000 kr. Eventualförpliktelser - inga.

Föreningen är registrerad för skattskyldighet för moms avseende uthyrning i delar av verksamhetslokaler.

Med anledning av Högsta Förvaltningsdomstolens dom (mål 7071-24) som medger omsättningsbaserat schablonmomsavdrag så har föreningen under året sökt och beviljats återbäring av moms för åren 2019-2024 med totalt 684 875 kr.

Föreningens hemsida är karlxvport5.bostadsratterna.se

Föreningens e-post är info@brfkarlxv5.se

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

Av 21 st bostadslägenheter upplåts per bokslutsdagen 20 st med bostadsrätt samt 1 st med hyresrätt.

Under året har 2 st lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

Förvärvare som inte tidigare är medlem har antagits som medlem i föreningen.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåts i andra hand är nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt förverkad och föreningen berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning. Vid andrahandsuthyrning debiteras uthyraren enligt stadgarna en årlig avgift om högst 10% av gällande basbelopp. Upplåts en lägenhet under del av år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som andrahandsuthyrningen omfattar.

Förändringar i medlemsantalet	2025	2024
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	32	31
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	3	2
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 2	- 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	33	32

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 392 838	1 362 290	1 439 901	1 340 746
Resultat efter finansiella poster	- 1 068 204	- 1 593 624	- 1 202 663	- 623 705
Balansomslutning	47 913 847	47 254 077	48 285 823	47 502 568
Kassa och bank	861 287	967 039	1 582 210	295 614
Soliditet (%)	68	71	73	77
Skuldkvot	10,4	9,1	8,6	7,7
Skuldsättning kr/m ² (BR)	7 455	6 427	6 427	5 398
Skuldsättning kr/m ² (tot)	6 234	5 374	5 374	4 514
Belåningsgrad (%)	12	10	10	9
Räntekänslighet (%)	20	19	21	19
Årsavgift kr/m ² (BR)/år, snitt *	373	339	309	285
Årsavgifternas andel av tot intäkt (%)	52	48	41	41
Bostadshyra kr/m ² /år vid 31/12	1 716	1 716	1 430	1 244
Energikostnad kr/m ² (tot)	239	241	214	191
Sparande kr/m ² (tot)	- 129	- 175	62	75

*Fr o m år 2023 redovisas årsavgiften exklusive balkongavgift.

Årsavgiften har höjts med 10% fr o m 2023-01-01.

Årsavgiften har höjts med 10% fr o m 2024-01-01.

Årsavgiften har höjts med 10% fr o m 2025-01-01.

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Skuldkvot uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Räntekänslighet uttrycks som den procentuella höjning av årsavgifterna som motsvaras av 1 procentenhets höjning av räntan på räntebärande skulder.

Årsavgift kr/m² (BR)/år uttrycks som årsavgifter dividerat med antal kvadratmeter bostadsrättsyta.

Årsavgifternas andel av totala intäkter (%) uttrycks som årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter (ej medräknat momsåterbäring år 2025).

Energikostnad per m² (tot) uttrycks som summa kostnad för el, värme och vatten per kvadratmeter.

Sparande per m² (tot) uttrycks som årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten dividerat med fastighetens totalyta. Nyckeltalet visar vad verksamheten lämnat i överskott per m² totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

Upplysning vid förlust

Årets förlust beror främst på att föreningen har gjort omfattande reparationer av takterrasserna efter en konstaterad vattenskada 2024.

Vidare har föreningen förlorat intäkter då hyresgästen till hörnlokalen avled under våren och inga pengar fanns kvar i dödsboet för att betala hyrorna.

Hörnlokalen var starkt eftersatt så föreningen har gjort avsevärda förbättringar som installering av WC bl a samt förberedelse för den nästkommande lokalhyresgästen som började att hyra under hösten.

Efter beslut i föreningsstämman 2023 att omvandla lokalen på Östermalmsgatan till en bostadsrätt har kostnader för ombyggnationer enligt lagar och regler för utredning och bygglovsansökan inför försäljningen. Då vi haft kunniga personer i vår BRF som hjälpt till så har kostnaderna trots allt inte skenat iväg.

Beslutet att omvandla och sälja lokalen kommer emellertid att medföra ett betydande kapitaltillskott som planeras att användas för avbetalning av delar av lånen vilket ger minskade räntekostnader och en lägre skuldkvot.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summor
Belopp vid årets ingång	40 823 772	7 586 934	669 654	-13 843 559	-1 593 624	33 643 177
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			366 912	-366 912		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-669 654	669 654		
Balanseras i ny räkning				-1 593 624	1 593 624	
Årets resultat					-1 068 204	-1 068 204
Belopp vid årets utgång	40 823 772	7 586 934	366 912	-15 134 441	-1 068 204	32 574 973

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 15 134 441
Årets resultat	- 1 068 204
Summa	- 16 202 645

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll (0,3% tax)	348 300
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 366 912
Balanseras i ny räkning	- 16 184 033
Summa	- 16 202 645

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2026.

Resultaträkning

	Not	2025	2024
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	1 392 838	1 362 290
Övriga rörelseintäkter	2	<u>690 212</u>	<u>5 214</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		2 083 050	1 367 504
<i>Rörelsekostnader</i>			
Driftskostnader	3	- 1 146 773	- 1 198 264
Underhållskostnader	4	- 971 690	- 696 079
Övriga externa kostnader	5	- 179 879	- 179 656
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 482 261</u>	<u>- 490 583</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 2 780 603	- 2 564 582
<i>Rörelseresultat</i>		- 697 553	- 1 197 078
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 621	32 167
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 401 272</u>	<u>- 428 713</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 370 651	- 396 546
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 1 068 204	- 1 593 624
<i>Årets resultat</i>		- 1 068 204	- 1 593 624

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 15	46 754 021	45 990 188
Inventarier, verktyg och installationer	7	64 351	80 465
Pågående nyanläggningar		<u>0</u>	<u>63 540</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		46 818 372	46 134 193
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		46 821 172	46 136 993
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordran	8	13 482	0
Övriga fordringar	9	102 321	40 868
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	<u>115 585</u>	<u>109 177</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		231 388	150 045
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	<u>861 287</u>	<u>967 039</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		861 287	967 039
Summa omsättningstillgångar		1 092 675	1 117 084
SUMMA TILLGÅNGAR		47 913 847	47 254 077

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		48 410 706	48 410 706
Fond för yttre underhåll		<u>366 912</u>	<u>669 654</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		48 777 618	49 080 360
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 15 134 441	- 13 843 559
Årets resultat		<u>- 1 068 204</u>	<u>- 1 593 624</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 16 202 645	- 15 407 183
SUMMA EGET KAPITAL		32 574 973	33 643 177
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder	12	<u>54 000</u>	<u>54 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		54 000	54 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 15	14 500 000	12 500 000
Leverantörsskulder		138 735	690 107
Skatteskulder	8	0	6 268
Övriga skulder		151 060	12 613
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	<u>495 079</u>	<u>347 912</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		15 284 874	13 556 900
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 913 847	47 254 077

Kassaflödesanalys**2025****2024****DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN**

Rörelseresultat	- 697 553	- 1 197 078
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>482 261</u>	<u>490 583</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	- 215 292	- 706 495

Erhållen ränta och utdelning	30 621	32 167
Erlagd ränta	- 401 272	- 428 713
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	- 585 943	- 1 103 041

Rörelsekapitalets förändring		
Ökning(-) Minskning (+) av rörelsefordringar	- 81 343	- 13 468
Ökning(+) Minskning (-) av rörelseskulder	<u>- 272 026</u>	<u>561 878</u>
Förändring av rörelsekapitalet	- 353 369	548 410

Kassaflöde från den löpande verksamheten	- 939 312	- 554 631
--	-----------	-----------

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>- 1 166 440</u>	<u>- 60 540</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 1 166 440	- 60 540

Kassaflöde före finansieringsverksamheten	- 2 105 752	- 615 171
---	-------------	-----------

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Inbetalda insatser mm	0	0
Ökning (+) Minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>2 000 000</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 000 000	0

Årets kassaflöde	- 105 752	- 615 171
-------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets början	<u>967 039</u>	<u>1 582 210</u>
Likvida medel vid årets slut	861 287	967 039

Varav kassa och bank	861 287	967 039
(Varav kortfristiga placeringar)	(0)	(0)

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering göras till fond för yttre underhåll med 348 300 kr motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod. Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad, grunddel		200 år
Fastighetsförbättringar 2004	Vindsombyggnad. Summa 540 979 kr.	200 år
Fastighetsförbättringar 2004	VA-stambyte, el. Summa 4 860 225 kr.	25 år
Fastighetsförbättringar 2005	Fönsterrenovering, nytt soprum. Summa 1 823 144 kr.	50 år
Fastighetsförbättringar 2006	Takvärmeslingor, gårdsunderhåll. Summa 541 270 kr.	25 år
Fastighetsförbättringar 2006	Trapphusrenovering enl ek. plan Summa 978 000 kr.	25 år
Fastighetsförbättringar 2008	Balkonger, 14 st. Summa 1 391 500 kr.	50 år
Fastighetsförbättringar 2021	Nya entréportar 149 738 kr	20 år
Fastighetsförbättringar 2025	Ny lägenhet, ca 1 230 tkr	200 år
Byggnadsinventarier		10 år

Not 1 Nettoomsättning	2025	2024
Årsavgifter	726 124	660 096
Hysesintäkter bostad	267 756	245 442
Hysesintäkter lokaler	425 910	504 123
Hysesförlust lokaler	- 35 352	- 59 671
Balkongavgifter	8 400	8 400
Hysesintäkter förråd	0	3 900
Summa	1 392 838	1 362 290

I årsavgiften ingår kostnader för värme och vatten samt bredband.

Not 2 Övriga rörelseintäkter	2025	2024
Utdelning Brandkontoret	5 337	5 214
Återbetalning moms	684 875	0
Summa	690 212	5 214

Med anledning av Högsta Förvaltningsdomstolens dom (mål 7071-24) som medger omsättningsbaserat schablonmomsavdrag så har föreningen under året sökt och beviljats återbäring av moms för åren 2019-2024 med totalt 684 875 kr.

Not 3 Driftskostnader	2025	2024
Fastighetsskötsel och städning	205 406	214 825
Elavgifter	50 854	41 079
Fjärrvärme	407 619	427 907
Sotning	0	13 620
Vatten	96 882	91 269
Renhållning hushållssopor	61 100	56 022
Renhållning grovsopor	7 946	0
Reparationer fastigheten	95 498	113 896
Reparationer hissar	6 875	11 065
Övriga fastighetskostnader	6 080	4 345
Fastighetsavgift/-skatt	88 928	107 270
Fastighetsförsäkring	61 793	58 081
Kabel-TV	20 401	21 117
Bredband	37 391	37 768
Summa	1 146 773	1 198 264

Not 4 Underhållskostnader	2025	2024
Renovering hiss	0	37 500
Takvärme	0	88 649
Besiktning fasad och fönster	0	7 430
Renovering takterrasser	784 151	562 500
Renovering hyreslokal	187 539	0
Summa	971 690	696 079

Not 5 Övriga externa kostnader	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	54 249	52 260
Revision	19 564	17 619
Övriga förvaltningskostnader	41 676	45 945
Bankavgifter	14 058	3 231
Advokatkostnader	50 332	60 601
Summa	179 879	179 656

Not 6 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	53 020 073	53 020 073
Inköp	<u>1 229 980</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	54 250 053	53 020 073
Ingående avskrivningar	- 7 029 885	- 6 555 416
Årets avskrivningar	<u>- 466 147</u>	<u>- 474 469</u>
Utgående avskrivningar	- 7 496 032	- 7 029 885
Redovisat värde	46 754 021	45 990 188
Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	35 013 000	30 768 000
Mark	<u>81 087 000</u>	<u>91 536 000</u>
Summa	116 100 000	122 304 000
Not 7 Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	246 989	246 989
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	246 989	246 989
Ingående avskrivningar	- 166 524	- 150 410
Årets avskrivningar	<u>- 16 114</u>	<u>- 16 114</u>
Utgående avskrivningar	- 182 638	- 166 524
Redovisat värde	64 351	80 465
Not 8 Skattefordran (+) / Skatteskulder (-)	2025-12-31	2024-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	- 88 928	- 107 270
Inbetald preliminärskatt	102 410	101 002
Summa	13 482	- 6 268
Not 9 Övriga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
Saldo skattekonto	30 200	1 136
Fordran grannfastigheten fjärrvärme	72 121	39 732
Summa	102 321	40 868
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Bredband per mars	8 936	9 300
Fastighetsjour per dec	1 757	1 717
Kabel-tv per mars	5 096	5 255
Bostadsrätterna medlemsavgift per dec	4 260	4 730
Upplupen utgående moms	33 743	21 139
Fastighetsförsäkring per december	61 793	61 793
Upplupen sparränta	0	5 243
Summa	115 585	109 177

Not 11 Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Handelsbanken affärskonto	861 287	32 716
Handelsbanken placeringskonto	0	316 904
Handelsbanken placeringskonto	0	617 419
Summa	861 287	967 039

Utöver detta konto finns också sparkonto hos SBAB (saldo 0 kr)

Not 12 Övriga skulder	2025-12-31	2024-12-31
Deposit lok 4001 Osteopati & Pilates (inbet 2013)	54 000	54 000
Summa	54 000	54 000

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2025-12-31	2024-12-31
SEB	2,30	2026-03-28 90 d	0	2 481 250	2 481 250
SEB	2,30	2026-03-28 90 d	0	2 481 250	2 481 250
SEB	2,30	2026-03-28 90 d	0	5 537 500	5 537 500
SEB	2,34	2026-04-28 90 d	0	2 000 000	2 000 000
SEB	2,38	2026-03-28 90 d	0	2 000 000	0
Summa			0	14 500 000	12 500 000

varav långfristig del	0	0
varav kortfristig del	14 500 000	12 500 000

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.
Rörlig ränta samt 90-dagars ränta avser den aktuella vid bokslutsdagen.

Belåningsgrad lån/taxeringsvärde	12%	10%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	7 455	6 427

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupen kostnad styrelsemiddag	30 000	30 000
Upplupen kostnad telefontjänst	225	234
Upplupen kostnad fjärrvärme	87 341	55 950
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	0	5 071
Upplupen kostnad el	4 587	3 988
Upplupen kostnad diverse inköp	11 200	0
Upplupen kostnad ombyggnad lgh	12 500	0
Upplupen kostnad vatten och sophämtning	31 473	29 318
Upplupen ränta	24 112	11 321
Förutbetalda avgifter och hyror	275 641	195 030
Beräknad upplupen kostnad revision	18 000	17 000
Summa	495 079	347 912

Not 15 Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	15 000 000	15 000 000
Summa ställda säkerheter	15 000 000	15 000 000

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ombildningen av lokalen till bostadslägenhet har godkänts och mäklare (Wrede) har anlitats för att försälja den vilket pågår vid upprättande av denna årsredovisning.

Årsredovisningen beslutades 2026-05-21.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Agneta Bergman Johansson, ordförande

Carl Magnus Björnstjerna

Anders Ericson

Stephan Sandelin

Elise Markström

Revisorspåteckning

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

Fredrik Liljegren

Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.