

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Stensmedjan

763000-0334

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stensmedjan, 763000-0334, med säte i Trollhättan får härmed avge årsredovisning för 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Brf Stensmedjan bildades 1955-12-10 och registrerades hos Bolagsverket samma dag.

Nuvarande stadgar registrerades 2021-09-22

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Stensmedjan 5, Trollhättans stad, Klintvägen 5-7.
Under 2014 förvärvade föreningen tomtmarken för ca 14,2 milj kr.

Tomtareal enligt fastighetstaxering 9 799 kvm. Den totala bostadsytan uppgår till 9 793 kvm (ekonomisk plan).

Föreningen består av 154 lägenheter fördelade på 7 st fyror, 21 st treor, 119 st tvåor och 7 st ettor. Därutöver finns 1 st förrådshus (innehållande 1 garage och 1 soprum) samt 1 st samlingslokal. Föreningen har också 70 st p-platser samt förhyr 16 st externa p-platser.

Uppgift om bostadsyta per lägenhetstyp (ekonomisk plan):

1 r o k	34,0 kvm
2 r o k	61,0 kvm
2 r o k	53,5 kvm
3 r o k	80,5 kvm
3 r o k	92,5 kvm
4 r o k	112,0 kvm

Uppgift om andelstal per lägenhetstyp beräknat utifrån andel av andelsvärde enligt ekonomisk plan:

1 r o k	0,365%
2 r o k	0,635%
2 r o k	0,550%
3 r o k	0,800%
3 r o k	0,914%
4 r o k	1,083%

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i If Skadeförsäkringar.

Taxeringsvärdet uppgår till 112 000 000 kr varav 81 000 000 kr byggnadsvärde.

Handwritten signatures and initials: "JA", "all", "FS", and a large stylized signature.

Förvaltning/organisationsanslutning

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Föreningen är medlem i fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation Fastigo.

Föreningen har avtal med Trollhättan Energi AB avseende el, värme, vatten och renhållning.

Föreningen har avtal med Tele2 avseende bredband, TV och telefoni

Concentra Revision AB biträder föreningen med ekonomisk förvaltning mm.

Trappstädning har under året utförts av Bohusfrid AB och fr o m 2025-09-01 av Dannebacken service AB

Hissarnas service och underhåll sköts av Curator AB.

Avtal om tjänster avseende avläsning av IMD EI har tecknats med Propeye Services AB

Personal

Föreningen har sedan augusti 2023 en anställd fastighetsskötare på deltid.

Föreningsinformation mm

Föreningen förmedlar information genom utdelning av informationsblad och hemsida.

Styrelse mm

Föreningens styrelse under verksamhetsåret

Clas Andersson	ordförande
Frida Svensson	vice ordförande
Jan Elfgren	kassör
Josefine Andersson	sekreterare
Mikael Andersson	ledamot
Kjell Gustafsson	suppleant
Tom Hassel	suppleant
Annika Erlandsson	suppleant

Föreningens revisorer

Ann-Christine Christiansen	revisor
Tom Einarsson	revisor
Ulla Andersson	revisorssuppleant

Valberedning har varit Gunnel Einarsson (sammankallande), Christina Öst och Christina Larsson.

I tur att avgå ur styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Clas Andersson, Frida Svensson, Josefine Andersson samt suppleanten Annika Erlandsson.

Samtliga revisorer är valda på ett år.

I tur att avgå ur valberedningen är Gunnel Einarsson, Christina Öst och Christina Larsson.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 10 styrelsemöten. Därutöver har olika arbetsgrupper haft ett antal möten i olika projekt.

Ordinarie föreningsstämma, årsmöte, hölls 2025-05-14 och vid stämman deltog 68 st röstberättigade.

Handwritten signatures and initials: MA, GA, ACC, FS, and others.

Medlemsinformation

Antal medlemmar i bostadsrättsföreningen uppgår per balansdagen 31 december 2025 till 188 st (föregående år 189 st).

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under 2025 bl a arbetat med följande:

- uppdaterat avtal med Tele2, innebär en höjning från 100 till 250 Mbit fr o m 2026-05-01
- nytt städavtal f r o m 2025-09-01 med Dannebackens service AB
- ändrat till kvartalsfakturering IMD faktisk elförbrukning i stället för schablonfakturering med årsavstämning
- fortsatt planering för översyn av föreningens sop- och returhantering med anledning av förändrande regler och krav
- arbetsgrupp utreder möjligheten och finansiering av inglasning och större balkonger
- genomfört energirond för att förbättra vårt klimat och vår ekonomi
- en torkrumsavfuktare i hus 7 är utbytt
- flyttat ut porttelefoner för att förbättra tillgängligheten
- ny bättre bäddsoffa i vår gästlägenhet
- genomfört HLR-utbildning för våra medlemmar
- slutbetalat ett av föreningens mindre lån (1,5 mkr) i anslutning till att villkorsändring skulle ske

Under 2026 planeras för

- upphandling av vaktmästeri och installation av robotgräsklippning
- upphandling av extern hjälp för uppdatering och anpassning av underhållsplan mht att föreningen under 2026 ska övergå till komponentavskrivningsplan enligt K3
- upphandling av Windows 365 för att ersätta nuvarande webmail samt övrig IT-miljö såsom molnbaserad lagring/server mm
- ta fram åtgärdsplan utifrån genomförd energirond
- ta fram nytt avtal för parkeringsplatser och ny policy för våra parteringsplatser
- se över fastighetsförsäkring

Reparation & underhållsåtgärder

Arbetet med att underhålla och förbättra fastigheten och trädgården pågår kontinuerligt.

Av genomförda åtgärder kan nämnas:

- rensning av våra frånluftskanaler är genomförd
- bytt ut vindsbelysning till LED-lampor med närvarosensor
- beskärning av buskar och träd (kronlyft)
- återställt avloppsluftarna på vinden till ursprunglig funktion, dvs upp genom yttertak.
- reparation av flera låscylindrar som nu är 25 år
- tre kostsamma vattenskador har uppstått under 2025 på grund av installationens ålder.

Under 2026 planeras för följande åtgärder och underhållsarbeten:

- upphandling av ny miljöstation för källsortering
- upphandla nytt låssystem för våra gemensamhetsutrymmen
- måla om korridoren utanför tvättstugan hus 7 mm
- måla om räckena till källarnedgångarna och laga skadad betong

Mot bakgrund av inträffade vattenskador under år 2025, kommer föreningen fortlöpande bevaka förekomst av vattenskador eller risk för sådana. De inträffade vattenskadorna 2025 signalerar att tidpunkten för att se över vatten- & avloppsstammar närmar sig.

Avsättning till föreningens underhåll uppgår till 366 kkr (föregående år 366 kkr).

Föreningen kommer i samband med planerad uppdatering och anpassning av föreningens underhållsplan under 2026 göra en grundlig översyn av underhållsplaneringen för föreningens fastighet på såväl kort- som längre horisont. Utifrån den uppdaterade långsiktiga underhållsplanen

Handwritten signatures and initials:
JA, all, lat, FS, JA

samt övergång till komponentavskrivningsplan enligt K3, kommer en ny bedömning att göras av storleken på årlig avsättning till underhållsfonden framtåtriktat.

Den planerade upphandlingen av ny miljöstation för källsortering kommer lånefinansieras med ca 1,5 miljon kronor.

Ekonomi

Under 2025 har årsavgiften för bostäder höjts med 10% och årsavgiften uppgick per balansdagen 31 december 2025 till 599 kr/kvm och år.

Villkorsändring av föreningens lån har skett under året, varvid räntan justerats uppåt. Under år 2025 har föreningen amorterat av 1,5 miljon kronor på fastighetslån. Föreningens fastighetslån är för närvarande amorteringsfria.

För räkenskapsåret 2025 redovisar föreningen en vinst med ca 247 kkr.

Per balansdagen 31 december 2025 uppgår föreningens totala egna kapital till ca 10,7 mkr och föreningens likvida medel uppgår till ca 3,3 mkr.

Föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsåret utgång redovisas som kortfristiga skulder.

Föreningens likviditet, exkl denna kortfristiga skuld, uppgår till 253%, föregående år 318%.

Budget 2026

Med anledning av den oro i vår omvärld som orsakat inflation, ökade kostnader för taxor avseende fjärrvärme, vatten/avlopp och renhållning, elnät och även ränteförändringar, påverkas föreningens kostnader. Såväl drift- och underhållskostnader som finansiella kostnader påverkas. Föreningen har tre fastighetslån som är föremål för villkorsändring under år 2026. Till följd av detta och planerade underhållsåtgärder 2026 samt baserat på upprättad budget för år 2026 har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 15% fr o m 1 januari 2026. Årsavgiften uppgår därefter till 689 kr/kvm och år.

Styrelsen kommer under 2026 följa den ekonomiska utvecklingen i samhället och dess effekter på föreningens ekonomi samt även beakta pågående och planerade investeringar och underhållsåtgärder av periodisk karaktär. Detta i syfte att, om så anses påkallat, överväga ytterligare justering av årsavgiften.

Flerårsöversikt

Belopp i kkr om ej annat anges.

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning *)	6 593	5 837	5 291	5 036
Resultat efter finansiella poster *)	247	-160	240	21
Årets resultat exkl avskrivningar	853	408	651	426
Eget kapital	10 679	10 432	10 592	10 351
Balansomslutning	26 842	27 986	29 194	23 846
Soliditet, % *)	40	37	36	43
Årsavgift/kvm bostadsrätt, kr *)	599	544	518	494
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter, % *)	87%	89%	95 %	96 %
Energikostnad per kvm, kr *)	240	213	176	165
Skuldsättning/kvm, kr *)	1 503	1 656	1 758	1 247
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr *)	1 503	1 656	1 758	1 247
Sparande per kvm, kr *)	111	118	91	82
Räntekänslighet, % *)	3,2%	3,2%	3,4 %	2,5 %
Föreningens underhållsfond, kkr	9 950	9 818	10 200	10 214

*) obligatoriska nyckeltal

JA BF JE MA
MA FS ACC

För definition av nyckeltal, se not redovisningsprinciper

Fr o m år 2021 beräknas nyckeltal/kvm bostadsyta med utgångspunkt i 9 793 kvm bostadsyta, tidigare år beräknat utifrån 9 919 kvm.

Förändringar i eget kapital

Belopp i kr

	<i>Insats- kapital</i>	<i>Andels- kapital</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Fritt eget kapital</i>	<i>Totalt</i>
Vid årets början	361 305	32 000	9 818 551	219 700	10 431 556
Årets avsättning till underhållsfond			366 000	-366 000	
Årets ianspråktagande av underhållsfonden			-234 786	234 786	
Årets resultat				247 167	247 167
Vid årets slut	361 305	32 000	9 949 765	335 653	10 678 723

Resultatdisposition

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital:

balanserat resultat	219 700
årets resultat	247 167
årets fondavsättning	-366 000
årets ianspråktagande av underhållsfonden	234 786
	335 653
disponeras enligt följande:	
balanseras i ny räkning	335 653
	335 653

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

acc
OK
MA
bf
KE MA
FS

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 592 756	5 836 958
Övriga rörelseintäkter	3	175 472	177 322
Summa rörelseintäkter		6 768 228	6 014 280
Rörelsekostnader			
Underhåll och reparationer	4	-1 020 356	-1 184 524
Driftskostnader	5	-4 025 178	-3 583 514
Personalkostnader	6	-407 570	-401 423
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-606 042	-568 008
Summa rörelsekostnader		-6 059 146	-5 737 469
Rörelseresultat		709 082	276 811
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	14 953	71 140
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-476 868	-508 083
Summa finansiella poster		-461 915	-436 943
Resultat efter finansiella poster		247 167	-160 132
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		247 167	-160 132
Skatter			
Årets resultat		247 167	-160 132

JA BF R JA
MA all FS

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	20 031 813	20 414 007
Inventarier, verktyg och installationer	11	3 135 974	3 306 697
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	13 161	-
Summa materiella anläggningstillgångar		23 180 948	23 720 704
Summa anläggningstillgångar		23 180 948	23 720 704
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		12 986	26 332
Övriga fordringar		100 716	200 897
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	265 027	182 367
Summa kortfristiga fordringar		378 729	409 596
Kassa och bank	14		
Kassa och bank		3 282 193	3 855 490
Summa kassa och bank		3 282 193	3 855 490
Summa omsättningstillgångar		3 660 922	4 265 086
SUMMA TILLGÅNGAR		26 841 870	27 985 790

all
MA FS bf

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		393 305	393 305
Fond för yttre underhåll		9 949 765	9 818 551
Summa bundet eget kapital		10 343 070	10 211 856
<i>Ansamlad förlust/Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		88 486	379 832
Årets resultat		247 167	-160 132
Summa fritt eget kapital		335 653	219 700
Summa eget kapital		10 678 723	10 431 556
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	4 000 000	7 672 600
Summa långfristiga skulder		4 000 000	7 672 600
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	10 714 600	8 542 000
Leverantörsskulder		90 803	62 326
Skatteskulder		19 786	26 444
Övriga skulder		302 154	309 433
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 035 805	941 431
Summa kortfristiga skulder		12 163 148	9 881 634
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 841 871	27 985 790

MA BF E M
MA FS all

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	247 167	-160 132
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	607 877	566 567
	855 044	406 435
Betald skatt	-6 658	-4 698
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	848 386	401 737
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	28 204	-210 751
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	116 399	-40 798
Kassaflöde från den löpande verksamheten	992 989	150 188
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-66 286	-549 574
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-66 286	-549 574
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		-
Amortering av låneskulder	-1 500 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 500 000	-1 000 000
Årets kassaflöde	-573 297	-1 399 386
Likvida medel vid årets början	3 855 490	5 254 876
Likvida medel vid årets slut	3 282 193	3 855 490

Noter till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	14 953	71 140
Erlagd ränta	476 868	-508 083
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	606 042	568 008
Övriga justeringar	1 835	-1 441
	607 877	566 567

all
FS
bf

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar mm i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	25-50
-Inventarier, verktyg och övriga installationer	5-10
-Solcellsanläggning	20

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifter / föreningens totala rörelseintäkter

Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt

Total årsavgift / total yta upplåten med bostadsrätt

Energikostnad per kvm

Total kostnad för uppvärmning, elförbrukning och vatten / total yta upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm

Räntebärande skulder per balansdagen / total yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder per balansdagen / total yta upplåten med bostadsrätt

Räntekänslighet

(Räntebärande skulder per balansdagen * 1%) / total årsavgift

Visar behov av höjning av årsavgifter vid räntehöjning med 1 procentenhet

Sparande per kvm

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll) / total yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Handwritten signatures and initials:
 - A large stylized signature, possibly "MA".
 - "FS"
 - "acc"
 - Other initials and marks.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgift bostäder	5 863 956	5 330 868
Hyror bilplatser, förråd, gästlägenhet	226 700	227 650
Försäljning el laddstolpar	19 389	18 780
Försäljning el solceller	15 275	26 909
Försäljning el lägenheter	408 516	188 669
Övriga intäkter	58 920	44 082
Summa	6 592 756	5 836 958

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Erhållna bidrag personal	171 678	175 824
Övriga ersättningar och intäkter	3 794	1 498
Summa	175 472	177 322

Not 4 Underhåll och reparationer

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Gemensamma utrymmen samt installationer	479 014	277 211
Hissar	125 700	52 621
Dörrar	8 580	15 131
Trädgård och planteringar, innergårdsmiljö	91 649	109 531
Övriga reparationer och underhåll, in- och utvändiga t ex fasader)	3 174	730 030
Vattenskador	312 239	
Summa	1 020 356	1 184 524

Not 5 Driftskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsförsäkring	154 670	142 098
Maskinförsäkring	511	495
Trappstädning	175 720	126 272
Inhyrd vaktmästartjänst	-	-
Hyra parkeringsplatser	55 065	53 460
Snöröjning, halkbekämpning mm	18 888	48 303
Reparation och underhåll (ej fastighet)	30 786	1 509
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial samt arbetskläder	51 662	61 922
Kabel-TV och telefoni för port	324 381	320 722
Vatten och avlopp	844 365	754 987
El och värme	1 507 131	1 334 294
Renhållning och sophämtning	226 344	148 468
Fastighetsavgift	265 496	251 020
Administration, tele, mötes- och bankkostnader m.m.	370 160	339 963
Summa	4 025 179	3 583 513

OK all RMA
baf ~~MA~~ FS

Not 6 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

Föreningen har sedan augusti 2023 en deltidsanställd fastighetsskötare.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Löner, arvode och andra ersättningar:	313 995	307 562
Summa	313 995	307 562
Sociala kostnader	93 574	93 861
(varav pensionskostnader)	7 470	7 143

I ovanstående belopp ingår lön fastighetsskötare samt arvode till styrelse och övriga förtroendevalda.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Byggnader och mark	382 194	382 194
Solcellsanläggning	192 883	165 471
Inventarier, verktyg och övriga installationer	30 965	20 343
Summa	606 042	568 008

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ränteintäkter, övriga	14 953	71 140
Summa	14 953	71 140

Not 9 Räntekostnader och liknande kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader	476 868	508 083
Summa	476 868	508 083

Not 10 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	33 866 360	33 866 360
	33 866 360	33 866 360
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-13 452 353	-13 070 159
-Årets avskrivning enligt plan	-382 194	-382 194
	-13 834 547	-13 452 353
Redovisat värde vid årets slut	20 031 813	20 414 007
Fastighetstaxeringsvärde		
Byggnader	81 000 000	83 000 000
Mark	31 000 000	39 000 000
Totalt	112 000 000	122 000 000

MA FS RA 911

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	4 330 381	1 020 933
-Nyanskaffningar	53 125	3 309 448
-Avyttringar och utrangeringar	-30 000	
	4 353 506	4 330 381
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 023 684	-837 870
-Avyttringar och utrangeringar	30 000	
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-223 848	-185 814
	-1 217 532	-1 023 684
Redovisat värde vid årets slut	3 135 974	3 306 697

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		2 759 874
Investeringar	13 161	549 574
Omklassificeringar		-3 309 448
Redovisat värde vid årets slut	13 161	-

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Kabel-TV	80 018	79 095
Fastighetsförsäkring	39 180	37 130
Hiss	8 375	7 769
Upplupna intäkter el	101 236	27 549
Upplupna intäkter bidrag	13 827	16 150
Övrigt	22 391	14 674
	265 027	182 367

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel checkkonto	1 729 102	803 830
Bankmedel sparkonto	1 023 091	2 521 659
Bankmedel placeringskonto	530 000	530 001
	3 282 193	3 855 490




 bf all FS

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetslån	14 714 600	16 214 600
Nästa års amortering på fastighetslånen	-	-
Nästa års villkorsändringar av fastighetslån	-10 714 600	-8 542 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	4 000 000	7 672 600

Långivare	Aktuell räntesats	Villkorsändring		
SEB	3,06 %	2026-12-28	2 672 600	2 672 600
SEB	3,06 %	2026-12-28	5 000 000	5 000 000
SEB	2,34 %	2026-12-28	3 042 000	3 042 000
SEB	3,17%	2025-12-28	-	1 500 000
SEB	3,70%	2030-03-28	4 000 000	5 000 000
Summa fastighetslån			14 714 600	17 214 600

Föreningen har betalt en genomsnittlig ränta under året med 3,08% 3,04%

Tre av föreningens fastighetslån är föremål för villkorsändring under år 2026 (nästkommande räkenskapsår), vilket medför att denna skuld redovisas som kortfristig skuld. För närvarande sker ingen amortering på något av föreningens fastighetslån. Om fem år beräknas låneskulden uppgå till 14 714 600 kr.

Not 16 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	17 214 600	17 214 600
Summa ställda säkerheter	17 214 600	17 214 600

Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser (Fastigo)	3 427	3 267
Summa eventualförpliktelser	3 427	3 267

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna personalrelaterade kostnader	25 152	21 048
Upplupna räntekostnader	6 576	7 404
Förutbetalda årsavgifter och hyror	580 837	540 845
Upplupna kostnader för el, värme, vatten och renhållning	286 529	266 593
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	136 711	105 541
1 035 805	941 431	

MA BF JE MA
FS a ll

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 4 mars 2026

Årsredovisningen undertecknades av samtliga den 20 mars 2026



Clas Andersson
Styrelseordförande



Jan Elfgrén



Frida Svensson



Josefine Andersson



Mikael Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 mars 2026



Ann-Christine Christiansen



Ulla Andersson