



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Kullen i Huddinge med säte i Huddinge org.nr. 716419-8769 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Huddinge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vårdaren 5	1987-07-01	1975
Vårdaren 6	1987-07-01	1975
Vårdaren 7	1987-07-01	1975

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Gjensidige Försäkring . I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
16	lokaler (hyresrätt)	660
430	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	28 064
41	lägenheter (hyresrätt)	2 718
315	garageplatser	3 950
Totalt 802 objekt		35 392

Samfälligheter

Föreningen är medlemmar i två stycken samfälligheter:

Namn	Andel	Avser	Övriga medlemmar
Grantorpssopornas samfällighetsförening (GSSF)	12 %	Sopsugsanläggningen	Locum/HS, Huga, SSSB, Hemsö Vårdfastigheter, Kyrkan
Vårdaren S:1	50 %	Gården och garagen	Brf Grantorp i Huddinge

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lucas Hellbom	Ordförande	2026-02-12	
Svante Björkander	Ledamot	2016-06-22	
Gabriela Holzer	Ledamot	2024-06-10	
Leyla Jakob	Ledamot	2024-08-16	
Agnieszka Miasko	Ledamot	2017-06-08	2025-10-31
Volha Danetskaya	Ledamot	2019-06-02	
Nilüfer Bugurcu	Ledamot	2022-06-17	
Delal Demirel	Ledamot	2022-06-17	
Marcus Karlén	Ledamot	2021-06-17	2025-05-30
Lucas Hellbom	Ledamot	2024-06-10	2026-02-12
Güler Gül	Ordförande	2021-06-17	2026-02-12
Güler Gül	Ledamot	2026-02-12	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Güler Gül, Delal Demirel samt Lucas Hellbom.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lucas Hellbom, Svante Björkander, Gabriela Holzer och Nilüfer Bugurcu.

Revisorer har varit: Ahmed Kotb vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision AB.

Valberedning har varit: Jonathan Göthlin (sammankallande), Zainab Matar samt Sibel Alan valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 33 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Underhållsplanen sträcker sig till 2074 och uppdateras årligen i samband med fastighetsbesiktningen. Föreningens investeringbehov är 340 kr/ kvm.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-06-07.

Sammanfattning av verksamhetsåret

Verksamhetsåret 2025 har präglats av fortsatt fokus på långsiktigt underhåll, teknisk utveckling och förberedelser inför kommande större investeringar. Styrelsen har under året arbetat både med den löpande förvaltningen av fastigheterna och med strategiska projekt som sträcker sig in i 2026.

Arbetet med det planerade stambytet har intensifierats under året genom upphandling, projektering, juridiska processer och finansieringsarbete. Parallellt har föreningen genomfört och påbörjat flera tekniska åtgärder inom ventilation, OVK och energisystem. Styrelsen har även haft ett särskilt fokus på ekonomisk kontroll i ett förändrat kostnadsläge samt på att säkerställa god föreningsstyrning.

Miljöpolicy för Brf Kullen

Brf Kullen är en bostadsrättsförening i Flemingsberg i Huddinge kommun med 474 lägenheter och många nationaliteter bland sina medlemmar. Föreningens byggnader färdigställdes 1975 som en del i miljonprojektet, och föreningen bildades 1987.

Brf Kullen ska följa miljölagstiftningen och myndigheters olika påbud, och har som ambition att:

- väga in miljöhänsyn i alla våra ansvarsområden i såväl verksamhetsplaner, det löpande arbetet och i
- utvärderingar
- bedriva ett miljöarbete som präglas av långsiktighet, samverkan och öppenhet
- utifrån våra miljöaspekter, formulera mål för att kontinuerligt utveckla och förbättra miljöarbetet
- uppmuntra till en levande diskussion om miljöfrågor och kontinuerligt ge medlemmarna aktuell information om
- hur de själva kan bidra till ett bättre miljöarbete
- hushålla med energi, den gemensamma fastighetsdelen och naturresurser i övrigt
- hantera avfall på ett miljöanpassat sätt samt förhindra onödiga föroreningar
- visa största möjliga miljöhänsyn vid inköp av produkter och tjänster av leverantörer och underentreprenörer
- minimera användningen av kemikalier och farliga ämnen
- bevaka möjligheter till samhällssubventioner och bidrag för miljöarbete

Utifrån miljöpolicyen har det tagits fram en handlingsplan där de största miljöaspekterna identifierats och följande mål satts:

Under verksamhetsåret 2025 har föreningen fortsatt arbetet med att följa upp och effektivisera energianvändningen i fastigheterna. Förbrukning av fastighetsel, fjärrvärme och vatten följs löpande i samarbete med HSB Södertörn. Utfallet för året visar variationer jämfört med tidigare år, vilket delvis kan kopplas till tekniska åtgärder, förändrade driftförutsättningar samt förberedande arbeten inför kommande större projekt. Styrelsen beaktar energieffektivisering och resurshushållning i samband med planerade investeringar och underhållsåtgärder.

Föreningen arbetar även löpande med att förbättra avfallshanteringen och minska miljöpåverkan i den dagliga driften.

Fastighetsel : Föreningens målsättning är att minska klimatpåverkan med 40 % 2023 (mål nått 2012) jämfört med år 2000 och att minska förbrukningen av fastighetsel med 10 % jämfört med 2011 års förbrukning (mål nått 2018).

Fjärrvärme: Föreningens målsättning är att minska klimatpåverkan med 40 % 2023 (mål nått 2012) jämfört med år 2000 och att minska värmeförbrukningen med 10 % jämfört med 2011 års förbrukning (mål nått 2019).

Vatten: Föreningens målsättning är att minska vattenförbrukningen med 5 % jämfört med 2011 års förbrukning.

Utfall:

År	Fastighetsel [kWh]	Fjärrvärme [MWh]	Vatten [kbm]
2011 (basår)	1 138 380	4 637	77 542
2019	1 035 957	3 898	77 695
2020	953 872	3 580	87 343
2021	863 201	4 128	80 363
2022	855 360	3 906	72 111
2023	830 548	4 044	74 890
2024	857 412 (-24,8%)	3 456	64 466
2025	806 871 (-29,1%)	3576 (-22,8%)	73 605 (-5,1 %)

Källor: El; Vattenfall, Home Solutions (2011) och Infometric (från 2012). Fjärrvärme; HSB Södertörn. Vatten; HSB Södertörn.

Avfall: föreningens målsättning är att minska klimatpåverkan genom att hantera avfall och sopor på ett miljöanpassat sätt och att se över hantering av matavfall.

Utöver ovanstående miljömål har föreningen även som ambition att öka kunskapen bland boende om föreningens miljöarbete och att nå ut med information till samtliga nyinflyttade vad gäller föreningens miljöarbete. Styrelsen ska även arbeta med ambitionen att alltid i möjligaste mån välja den produkt och den tjänst som är mest miljövänlig vid inköp och upphandling.

Redogörelse för hur Koden tillämpas

Vid föreningsstämman 2015 beslutades att Brf Kullen skulle anta HSB:s kod för bostadsrättsföreningar. Koden tillämpas enligt principen ”följ eller förklara” och syftar till att bidra till en öppen och effektiv föreningsstyrning.

Under 2025 har följande avvikelser från koden förekommit:

- Val av styrelseordförande har skett vid konstituerande styrelsemöte.
- Vissa rutiner återstår att dokumentera.
- Vid mindre åtgärder som inte krävt upphandling har tre offerter inte alltid inhämtats. I dessa fall har ansvarig förvaltare eller tekniker gjort en samlad bedömning av lämpliga leverantörer.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Styrelsen bedömer att de största osäkerhetsfaktorerna för föreningen är kopplade till utvecklingen av räntor samt kostnader för el, vatten och värme. Dessa följs löpande och beaktas i den ekonomiska planeringen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Under verksamhetsåret 2025 har följande större åtgärder genomförts.

Laddstolpar

Föreningens laddstolpar, som installerades under 2023, togs i drift under hösten 2024. Under 2025 har anläggningen varit i drift. Styrelsen planerar för en eventuell utökning av antalet laddplatser under kommande år.

Stambyte

Mot bakgrund av fastigheternas ålder och det långsiktiga underhållsbehovet har styrelsen under tidigare år påbörjat förberedelser inför ett kommande stambyte. Under 2025 har arbetet fortsatt med fokus på finansiering, juridiska processer och upphandling.

Under året har föreningen, tillsammans med Finansstöd och HSB, ansökt om finansiering och erhållit kommunens godkännande för utökning av lån mot pantbrev. Befintligt borgensåtagande kvarstår, men föreningen avser att pröva möjligheten att lösa detta för att minska framtida kostnader.

Under slutet av 2025 kontrakterades Stambytesgruppen i Sverige AB för att utföra stambytet. Projektering och etablering har påbörjats under året och fortsätter in i början av 2026. Produktionsstart planeras att ske när finansieringen är helt klar, med preliminär byggstart under 2026. Priset för stambytet beräknas uppgå i 261 miljoner kronor.

I samband med stambytet avser föreningen att samordna åtgärder av undercentral och värmekulvertar. Därutöver planeras en uppgradering av elanläggningen i berörda delar.

OVK

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) som genomfördes under 2023 blev inte godkänd. Under 2024 och 2025 har föreningen arbetat med att åtgärda identifierade brister, och OVK godkändes i slutet av 2024. Uppföljande åtgärder har fortsatt under 2025 och beräknas färdigställas under 2026.

Ventilationsprojektet-fläktar

Under 2025 beslutade styrelsen att genomföra en renovering av befintliga FTX-aggregat. Friska Fläktar upphandlades för uppgradering av styrsystem samt utbyte av tekniska komponenter i befintliga ventilationsaggregat.

I samband med detta installerades ett nytt takaggregat på Terapivägen 14, vilket försörjer hus 14 A–D. Arbetena är pågående och beräknas färdigställas under första och andra kvartalet 2026. Övriga fläktar inom anläggningen har under året optimerats genom samordnad styrning mot brandlarm och brandgasspjäll.

Sopsamfälligheten

Föreningen är ansluten till en sopsugsanläggning som under längre tid haft driftsproblem och medfört ökade kostnader.

Under 2025 har styrelsen, på uppdrag av stämman, fortsatt arbetet med att ansöka om utträde ur sopsamfälligheten.

Föreningen inväntar fortsatt beslut från lantmäteriet.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Enligt upprättad underhålls- och investeringsplan är kommande större planerade åtgärder > 500 tkr under den kommande 5-årsperioden följande:

Årtal	Åtgärd
2026	Garage ventilation och Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA) /Brandgasventilering för garage (BGV)
2026	Stambyte etapp 1 Enligt tidsplan (kommande)
2027	Stambyte, etapp 2 Enligt tidsplan (kommande)
2027	OVK
2028	Stambyte, etapp 3 Enligt tidsplan (kommande)
2028	Stambyte, etapp 4 Enligt tidsplan (kommande)
2029	Stambyte, etapp 5 Enligt tidsplan (kommande)

Planerade åtgärder ska i första hand finansieras med egna medel. Föreningen kommer dock behöva ta ytterligare lån för att finansiera en del av åtgärderna, framför allt stambytet.

Medlemsinformation

Under året har 30 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 551 och under året har det tillkommit 40 och avgått 33 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 558.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	433	375	475	459	208
Skuldsättning, kr/kvm	4 253	5 031	5 337	5 445	5 358
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 364	5 648	5 375	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	256	297	302	236	234
Årsavgifter, kr/kvm	1 348	1 311	1 108	1 189	1 175
Årsavgifter/totala intäkter, %	74	87	80	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 446	1 348	1 326	1 255	1 239
Nettoomsättning, tkr	43 716	42 208	41 095	38 897	38 412
Resultat efter finansiella poster, tkr	8 915	5 566	6 824	7 890	-1 923
Soliditet, %	38	35	32	30	26

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	15 248 264	0	24 482	15 272 746
Upplåtelseavgifter, kr	22 429 505	0	1 075 518	23 505 023
Underhållsfond, kr	12 146 261	0	-615 214	11 531 046
S:a bundet eget kapital, kr	49 824 030	0	484 786	50 308 815
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	34 712 624	5 566 489	615 214	40 894 328
Årets resultat, kr	5 566 489	-5 566 489	8 914 832	8 914 832
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	40 279 113	0	9 530 046	49 809 160
S:a eget kapital, kr	90 103 143	0	10 014 832	100 117 975

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	40 279 113
Årets resultat, kr	8 914 832
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	615 214
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	49 809 159

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	49 809 159
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	43 715 888	42 207 757
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 463 294	88 831
Summa Rörelseintäkter		51 179 182	42 296 588
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-31 623 064	-26 111 769
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 312 783	-2 053 857
Personalkostnader	Not 6	-676 760	-649 998
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 761 214	-4 515 612
Summa Rörelsekostnader		-38 373 821	-33 331 236
Rörelseresultat		12 805 361	8 965 352
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		516 706	553 257
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 407 235	-3 952 121
Summa Finansiella poster		-3 890 529	-3 398 864
Resultat efter finansiella poster		8 914 832	5 566 489
Resultat före skatt		8 914 832	5 566 489
Årets resultat		8 914 832	5 566 489

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	216 273 537	220 034 751
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	13 417 446	1 396 805
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		229 690 984	221 431 556
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	600	600
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		600	600
Summa Anläggningstillgångar		229 691 584	221 432 156
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 026 443	685 098
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	13 259 159	12 140 107
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 448 931	2 341 018
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		15 734 533	15 166 223
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	15 165 232	6 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		15 165 232	6 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	21 977	14 800 498
<i>Summa Kassa och bank</i>		21 977	14 800 498
Summa Omsättningstillgångar		30 921 741	35 966 722
Summa Tillgångar		260 613 325	257 398 877

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	38 777 769	37 677 769
Fond för yttre underhåll	11 531 046	12 146 261
Summa Bundet eget kapital	50 308 815	49 824 030

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	40 894 328	34 712 624
Årets resultat	8 914 832	5 566 489
Summa Fritt eget kapital	49 809 159	40 279 113

Summa Eget kapital	100 117 975	90 103 143
--------------------	-------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	53 152 264	119 965 506
Summa Långfristiga skulder		53 152 264	119 965 506

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		97 372 337	37 920 840
Leverantörsskulder		2 193 575	3 678 659
Skatteskulder		112 465	71 210
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	501 889	458 495
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	7 162 821	5 201 025
Summa Kortfristiga skulder		107 343 087	47 330 229

Summa Skulder		160 495 351	167 295 735
---------------	--	-------------	-------------

Summa Eget kapital och skulder		260 613 325	257 398 877
--------------------------------	--	-------------	-------------

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	12 805 361	8 965 352
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 761 214	4 515 612
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 761 214	4 515 612
Erhållen ränta	555 379	514 678
Erlagd ränta	-4 426 443	-3 783 881
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	12 695 511	10 211 762
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	1 404 504	574 610
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	580 569	589 583
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	1 985 074	1 164 193
Kassaflöde från den löpande verksamheten	14 680 584	11 375 955
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-12 020 641	-838 844
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-12 020 641	-838 844
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	1 100 000	1 100 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-7 361 745	-7 564 493
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 261 745	-6 464 493
Årets kassaflöde	-3 601 802	4 072 618
Likvida medel vid årets början	31 823 546	27 750 928
Likvida medel vid årets slut	28 221 744	31 823 546

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	108 305 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). IMD-el ingår i detta nyckeltal.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	35 971 030	34 890 028
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 767 548	1 764 546
	Hyror bostäder	3 667 641	3 592 803
	Hyror lokaler	110 419	134 896
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 385 332	1 356 897
	Hyror förbrukningsbaserad	185 631	151 741
	Hyror övrigt	16 806	16 056
	Övriga primära intäkter	862 761	686 910
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	43 967 167	42 593 877
	Hysesbortfall	-251 279	-386 120
	<i>Summa</i>	-251 279	-386 120
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	43 715 888	42 207 757

I årsavgiften ingår det värme, vatten, kabel-TV och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	7 384 754	44 055
	Övriga sekundära intäkter	78 540	44 776
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	7 463 294	88 831

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-5 812 830	-6 191 535
	Snö och halk-bekämpning	-137 838	-233 645
	Reparationer	-942 555	-1 294 156
	Planerat underhåll	-615 214	-1 693 495
	Försäkringsskador	-10 114 974	-1 028 372
	El	-2 685 666	-3 076 089
	Uppvärmning	-3 804 881	-4 031 422
	Vatten	-2 552 771	-2 219 095
	Sophämtning	-864 245	-2 544 320
	Fastighetsförsäkring	-1 457 410	-1 409 113
	Kabel-TV och bredband	-1 017 935	-1 013 156
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-889 274	-789 710
	Övriga driftkostnader	-727 470	-587 661
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-31 623 064	-26 111 769
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyrer, arrenden och leasing	-1 000 430	-990 359
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-295 224	-213 455
	Administrationskostnader	-403 150	-368 654
	Extern revision	-37 000	-38 125
	Konsultkostnader	-212 744	-105 188
	Medlemsavgifter	-283 975	-265 375
	Föreningsverksamhet	-42 892	-63 818
	Övriga förvaltningskostnader	-37 370	-8 883
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-2 312 783	-2 053 857
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-330 210	-367 245
	Revisionsarvode	-12 000	-12 000
	Övriga arvoden	-202 064	-129 264
	Sociala avgifter	-125 986	-141 489
	Övriga personalkostnader	-6 500	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-676 760	-649 998

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-3 761 214	-4 515 612
----------------------------	------------	------------

<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-3 761 214	-4 515 612
--	-------------------	-------------------

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	297 829 135	297 829 135
--------------------------------------	-------------	-------------

Ingående anskaffningsvärde mark	10 713 655	10 713 655
---------------------------------	------------	------------

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	71 232	71 232
---	--------	--------

<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	308 614 021	308 614 021
--	--------------------	--------------------

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-88 579 271	-84 063 659
------------------------	-------------	-------------

Årets avskrivningar	-3 761 214	-4 515 612
---------------------	------------	------------

<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-92 340 484	-88 579 271
---	--------------------	--------------------

<i>Utgående redovisat värde</i>	216 273 537	220 034 751
---------------------------------	--------------------	--------------------

<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
-----------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	344 000 000	289 000 000
-----------------------------------	-------------	-------------

Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 400 000	782 000
----------------------------------	-----------	---------

Taxeringsvärde mark - bostäder	84 000 000	108 000 000
--------------------------------	------------	-------------

Taxeringsvärde mark - lokaler	1 327 000	1 416 000
-------------------------------	-----------	-----------

<i>Summa</i>	435 727 000	399 198 000
--------------	--------------------	--------------------

<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
---------------------------	-------------------	-------------------

Fastighetsinteckning	65 381 000	65 381 000
----------------------	------------	------------

Varav i eget förvar	0	0
---------------------	---	---

<i>Ställda säkerheter</i>	65 381 000	65 381 000
---------------------------	-------------------	-------------------

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 439 220	1 439 220
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	1 439 220	1 439 220
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 439 220	-1 439 220
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 439 220	-1 439 220
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 396 805	557 961
	Årets investeringar	12 020 641	838 844
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	13 417 446	1 396 805
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	600	600
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	600	600
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	13 034 535	11 023 047
	Övriga fordringar	224 624	1 117 060
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	13 259 159	12 140 107
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	0	6 000 000
	Placeringskonto i SBAB	15 165 232	0
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	15 165 232	6 000 000

Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

SBAB	0	4 778 522
Swedbank	21 977	21 977
SBAB	0	10 000 000
<i>Summa Kassa och bank</i>	21 977	14 800 498

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek AB	1,22%	2027-03-25	8 475 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	2,33%	2026-02-28	8 475 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	3,45%	2027-03-25	15 693 345	0
Swedbank Hypotek AB	3,95%	2026-04-24	42 857 042	353 887
Swedbank Hypotek AB	2,78%	2026-09-25	22 821 747	180 000
Swedbank Hypotek AB	3,45%	2027-03-25	20 000 000	0
SBAB Bank AB	1,59%	2031-03-13	10 118 361	1 034 442
Swedbank Hypotek AB	2,37%	2026-01-28	4 625 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	2,25%	2026-03-28	17 459 106	417 600
			150 524 601	2 285 929

Långfristig del	53 152 264
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 134 442
Lån som ska konverteras inom ett år	96 237 895
Kortfristig del	97 372 337
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 285 929
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	9 143 716
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	4 946 151
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,01%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner	29 500	29 500
Momsskuld	137 936	120 447
Inre fond	298 042	298 042
Övriga kortfristiga skulder	36 411	10 506
<i>Summa Övriga skulder</i>	501 889	458 495

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	3 331 316	3 354 095
	Upplupna räntekostnader	505 960	525 168
	Övriga upplupna kostnader	3 325 545	1 321 762
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	7 162 821	5 201 025

Styrelsen har godkänt årsredovisningen 2026-03-30.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.