

Årsredovisning

för

Brf Spinnsidan 3

Org.nr. 769607-3357

Räkenskapsåret

2025-01-01 – 2025-12-31

Styrelsen upprättar följande årsredovisning

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter av årsredovisning	16

Styrelsen för Brf Spinnsidan 3 upprättar följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK), om inte något annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Allmänt om verksamheten

Grundfakta om föreningen Föreningen registreringsdatum hos Bolagsverket är 2001-07-04. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2007-09-13 och aktuella stadgar registrerades 2018-08-02 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastighetsförvärv

Fastigheten Spinnsidan 3 förvärvades från Svenska Bostäder, köpekontraktet undertecknades i december 2007 och köpeskillingen betalades den 21 januari 2008.

Tomträttsavgäld gäller från 2020-01-01 till 2029-12-31.

Förvaltningsobjekt Föreningen innehar tomträtt till samt förvaltar fastigheten Spinnsidan 3 i Stockholms kommun och län. Fastigheten Spinnsidan 3 har blivit K-märkt under 2008 av Stockholms Stadsmuseum. K-märkningen är grön, vilket innebär att fastigheten har bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Detta medför att Stockholms Stadsmuseum alltid bör tillfrågas före om-, till- och andra byggnationsarbeten som kräver bygglov.

Föreningens fastighet är bebyggd med 4 st bostadshus uppförda 1969, innehållande 97 st lägenheter (BOA 7 996 kvm), 1 st lokal (55 kvm), vilken används som föreningslokal, samt 32 mindre förråd som hyrs ut till medlemmar och 1 förråd som används av föreningen. Av föreningens 97 st bostadslägenheter upplåts 7 st (8 st föreg år) med hyresrätt.

Dessutom finns 101 st parkeringsplatser (39 st har eluttag för motorvärmare och 13 laddplatser) Parkeringsplatserna hyrs ut till föreningens boende och externa hyresgäster.

Förvaltning

Fastighetsförvaltning, förvaltning av tekniska installationer och fastighetens trädgårdsskötsel har Växthuset Utveckling AB ansvarat för.

Ekonomisk förvaltning har BokföringNorrort AB ansvarat för.

Vintervårdningen har Växthuset Utveckling AB ansvarat för.

Fastighetsförsäkring Fastighetsförsäkringen, som är tecknad i Bostadsrätterna/Söderberg & Partner, gäller fullvärde. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår (Observera att denna ej ersätter hemförsäkring) . Bostadstillägg får varje medlem själv ombesörja.

Stadgeenlig besiktning SWECO VIAK har 2007 åt föreningen utfört stadgeenlig statusbedömning av fastigheten. Besiktningen har omfattat fastighetens byggnader avseende yttre, allmänna utrymmen samt några lägenheter och lokaler.

Den lagstadgade energibesiktningen är utförd under 2009. Kontrollbesiktning av föreningens hissar har utförts under april 2019 av Dekra Industrial AB. I samband med utbytet av samtliga ventilationsaggregat under 2014 och 2015 har även OVK den obligatoriska ventilationskontrollen genomförts.

Underhållsplan finns från år 2020 och uppdateras vid behov.

Kommunikation

Fastighetens lägenheter är anslutna till kabelnät genom Bahnhof. Fastigheten är ansluten med fiberoptisk förbindelse genom AB Stokab.

Styrelse Styrelsen har sedan föregående föreningsstämma haft följande sammansättning:

Jessica Lundberg; Ledamot, ordförande

Euarda Maria Do Carmo Vaz Cardoso; Ledamot

Toni Stankovski; Ledamot

Niklas Petersson; Ledamot

Cvetanka Stankovski; Suppleant

Auktoriserad revisor Thérèse EK, Flnnhammars Revisionsbyrå AB

Firmateckning Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Sammanträden Ordinarie föreningsstämma hölls i maj 2025. Styrelsen har under året hållit 15 st (14 st) protokollförda sammanträden.

Arvoden Det beslutade arvodet till styrelseledamöter för 2025 om 4 prisbasbelopp har utbetalts under verksamhetsåret.

Föreningen har under verksamhetsåret haft 1 person arvoderade i en städpatrull för Miljöstugan.

Utförda historiska investeringar och underhåll

År 2008 Inköp av spis, kylskåp, tvättmaskiner och torktumlare till hyresgäster, inköp av sandsilo, inköp av dator och kassa-/värdeskåp.

År 2009 Inköp av tvättmaskin och kylskåp till hyresgäster, inköp av gräsklippare.

År 2010 Inköp av spis, kyl-/frysåp, tvättmaskiner och torktumlare till hyresgäster, inköp av brandisolerat skåp.

År 2011 inköp av kylskåp och tvättmaskin till hyresgäster, omläggning och renovering av tätskikt av byggnadernas tak, genomfört stambyte av samtliga lägenheter mm, installation och byte till säkerhetsdörrar av samtliga lägenheters ytterdörrar.

År 2012 Inköp av kylskåp, kyl-/frysåp och tvättmaskin till hyresgäster, installation av radonsug, inköp av cykelställ.

År 2013 Inköp av spis till hyresgäst, ombyggnad av portentrèer och trapphus.

År 2014 Inköp av tvättmaskiner till hyresgäster, ombyggnad av portentrèer och trapphus, ombyggnad av utfört stambyte av lägenheter, installation av nya ventilationsaggregat.

År 2015 Inköp av spis, kyl-/frysåp och tvättmaskin till hyresgäster, ombyggnad av utfört stambyte av lägenheter, installation av nya ventilationsaggregat, inköp av bänkbord och dator, ombyggnad av samtliga hissar.

År 2016 Inköp av spis, kylskåp och kyl-/frysåp till hyresgäster, inköp av utomhusgrillar, anläggning av Moloker för hushållsopor.

År 2017 Byte av fönster i samtliga hus. Förberedelse för lekplats samt upprustning av utemiljö.

Indragning av fiber i samtliga lägenheter samt styrelselokal. Underhåll i några av hyresrätterna.

År 2018 En lekplats byggdes och utemiljön rustades upp. En lagning av samtliga socklar på husen genomfördes. Underhåll av hyresrätter.

År 2019 En undercentral installerades. Underhåll av hyresrätter. Renovering av armaturm och belysning på loftgångar samt nedrebottnen. Vi har bytt ut anslagstavlor i samtliga portar. Vi har spolat stammar

År 2020 Ny hemsida, www.spinnisidan3.se. Omvandling av hyresrätt till bostadsrätt. Nya välkomstpärmar delades ut till alla boende. Sedvanligt underhåll av hyresrätter. En avgifts-/hyresfri månad för lägenheter genomfördes p.g.a pandendemin.

År 2021 Vattenskada i lägenhet, åtgärdat. 13 laddplatser på stora parkeringen blev klart i december. Nya Moloker för matavfall. Lekplats rustades upp. Nya plank och nummerskyltar till parkeringar samt att parkeringsrutor bli tommålade. Fartgupp på gårdarna. Renovering av en hyresrätt. En extra amortering på 4 000 000 kr gjordes.

År 2022 Sedvanligt underhåll och OVK

År 2023 Ytterdörrar injusterades. Termostater på element byttes ut. Portbrickor införskaffades

År 2024 Har vi lagt vägen Eldsbergagränd som leder upp till vår stora parkering som knappt var brukbar. Vi har spolat huvudstammen till Eld 10 och Eld 30. Införskaffat ny tvättmaskin och torktumlare till en hyresgäst. Bytt lamparmatur i badrumsskåp för hyresgäst samt spacklat och målat om i hall och vardagsrum där takfärg släppt för samma hyresgäst.

År 2025

Ny kyl/frys till hyresgäst

Uppdatering av nödtelefon i alla 4 hissar efter att 2G och 3G nätverket lagts ned.

OVK besiktning alla lägenheter

Reparation av matavfallsmoluk samt rengöring av alla moluker.

Val och onboarding av ny revisor.

Ombildning av en hyresrätt till bostadsrätt som såldes.

Uppdatering av betalningssystem för laddplatser.

Flytt av samtliga lån från Swedbank till ny Nordea

Markåtgärder med anledning av råttproblem

Enklare reparation/åtgärd av väg Eldsbergagränd som leder upp till stora parkeringen.

Planer för 2026

Mer hållbar lösning för väg Eldsbergagränd.

Sedvanligt underhåll

Medlemsinformation

Medlemmar

Antalet registrerade medlemmar i föreningen uppgår till 121 st (119 st)

Överlåtelser av bostadsrätter

Under året har 3 st (8 st) lägenhetsöverlåtelser skett och en ombildning som har sålts.

Föreningslokal

Bostadsrättsföreningen har en egen möteslokal som är 55 kvm stor på Eldsbergagränd.

Bostadsrätterna

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna, en branschorganisation för bostadsrättsföreningar med egen hemsida för information och erbjudanden, www.bostadsratterna.se.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter höjdes med 10% under år 2025

Föreningens hyresrätter har fått en hyreshöjning på 5% från 1 jan 2025 och 2,5% från 1 jan 2026.

Slutord

Vi i styrelsen har under det gångna året verkat för att vi alla ska få en ännu trevligare och mer funktionell boendemiljö. Vi hoppas att ni känner att vi arbetar för oss alla och att man lätt kan få kontakt med oss i styrelsen när man så önskar. Styrelsen tackar alla medlemmar samt övriga berörda för ett gott samarbete under året.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	8 374 961	7 499 174	6 629 985	6 177 473	5 985 187
Resultat efter finansiella poster	-17 139	-734 172	-1 426 494	-604 799	-922 792
Soliditet (%)	39	39	40	41	39
Årsavgift per kvm, bostadsrätter	879	788	696	0	0
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkten i %	78	77	80	0	0
Skuldsättning per kvm	7 229	7 391	7 441	7 491	7 666
Skuldsättning per kvm för bostadsrätter	7 802	8 055	8 110	0	0
Räntekostnad lån per kvm	177	151	144	75	85
Genomsnittränta i %	2	2	2	1	2
Räntekänslighet om räntan stiger med 1%	9	10	12	0	0
Sparande	269	180	62	160	0
Energikostnad per kvm	258	246	251	207	190
Elkostnad per kvm	39	38	67	42	22
Värmekostnad per kvm	162	158	141	130	136
Vattenkostnad per kvm	57	50	43	35	32
Kommunal fastighetsavgift per kvm	70	71	68	65	62

Kommentar till flerårsöversikt

Total yta 7996 kvm

Total yta bostadsrätter 7 408 kvm

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning: Huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster: Resultat före bokslutsdispositioner och skatt

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Sparande definieras som (årets resultat+avskrivningar+planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el+vatten+värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	38 122 590	16 878 727	2 464 988	-16 305 407	-734 172	40 426 726
Omboldning av hyresrätt	384 471	1 404 596	0	0	0	1 789 067
Balanseras i ny räkning	0	0	0	-734 172	734 172	0
Avsättning till yttre fond	0	0	500 000	-500 000	0	0
K3 regler - korr	0	0	0	-3 530 292	0	-3 530 292
Årets resultat	0	0	0	0	-17 139	-17 139
Belopp vid årets utgång	38 507 061	18 283 323	2 964 988	-21 069 871	-17 139	38 668 361

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-21 068 871
Årets resultat	-17 139
Summa	-21 086 011

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Avsättning till yttrefond	500 000
Balanseras i ny räkning	-21 586 011
Summa	-21 086 011

Resultaträkning

Resultaträkning	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseresultat			
Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	8 374 961	7 499 174
Övriga rörelseintäkter		21 596	0
Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.		8 396 557	7 499 174
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-4 226 274	-4 275 091
Övriga externa kostnader		-272 299	-230 154
Personalkostnader	4	-355 426	-384 327
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 171 025	-2 171 023
Övriga rörelsekostnader		0	0
Summa rörelsens kostnader		-7 025 024	-7 060 594
Rörelseresultat		1 371 533	438 579
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella poster - med nedskrivningar i respektive post			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 818	35 602
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 413 490	-1 208 354
Summa resultat från finansiella poster		-1 388 672	-1 172 752
Resultat efter finansiella poster		-17 139	-734 172
Resultat före skatt		-17 139	-734 172
Årets resultat		-17 139	-734 172

Balansräkning

Balansräkning Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	92 518 433	98 218 750
Inventarier, och verktyg	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		92 518 433	98 218 750
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	8	17 793	25 701
Summa finansiella anläggningstillgångar		17 793	25 701
Summa anläggningstillgångar		92 536 226	98 244 451
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Pågående arbete, utbildning		0	22 713
Summa varulager m.m.		0	22 713
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 470 962	1 399 293
Aktuell skattefordran		2 392	
Övriga fordringar		337 598	368 068
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	317 614	284 589
Summa kortfristiga fordringar		2 128 566	2 051 950
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 903 268	2 083 994
Summa kassa och bank		4 903 268	2 083 994
Summa omsättningstillgångar		7 031 834	4 158 656
SUMMA TILLGÅNGAR		99 568 060	102 403 107

Balansräkning

Balansräkning Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 507 061	38 122 590
Upplåtelseavgifter		18 283 323	16 878 727
Uppskrivningsfond		0	0
Fond för yttre underhåll		2 964 988	2 464 988
Summa bundet eget kapital		59 755 372	57 466 305
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-21 068 871	-16 305 407
Årets resultat		-17 139	-734 172
Summa fritt eget kapital		-21 086 011	-17 039 579
Summa eget kapital		38 669 361	40 426 726
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	29 250 000	0
Summa långfristiga skulder		29 250 000	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	28 550 000	59 100 000
Förskott från kunder			120
Leverantörsskulder		37 163	23 293
Aktuella skatteskulder		0	22 023
Övriga skulder		48 241	35 629
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	3 013 295	2 795 317
Summa kortfristiga skulder		31 648 699	61 976 382
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 568 060	102 403 107

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Ingångsvärde löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 371 533	
Resultat efter finansiella poster		-17 139	-734 172
Årets resultat		-17 139	
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		850 259	2 522 610
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		2 187 513	1 788 438
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar			
Ökning/minskning kundfordringar		-71 669	
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		11 789	-226 409
Ökning/minskning av rörelsefordringar		-59 880	-226 409
Förändring rörelseskulder			
Ökning/minskning leverantörsskulder		13 870	
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		188 704	-139 350
Ökning/minskning av rörelseskulder		202 574	-139 350
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 330 207	1 422 679
Finansieringsverksamheten			
Försäljning av lägenhet		1 789 067	
Amortering av skuld		-1 300 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		489 067	-400 000
Årets kassaflöde		2 819 274	1 022 679
Likvida medel vid årets början		2 083 994	1 061 315
Likvida medel vid årets slut		4 903 268	2 083 994

Noter

Not 1 – Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Allmänna upplysningar

Skatter och avgifter

För inkomståret 2025 uppgår den kommunala fastighetsavgiften till högst 0,3% för flerbostadshus av gällande taxeringsvärde, på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till förenings fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre reparationsfond och redovisa som som bundet eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden.

Byggnaden har delats upp på komponenterna stomme och grund, ombyggnad av trapphus, ventilation och stambyte, säkerhetsdörrar, markanläggningar, hissar, portpassersystem och undercentral.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Avskrivning

Avskrivningsprinciper

Typ av tillgång	Procent	År
Materiella anläggningstillgångar		
Stomme	1%	100 År
Ombyggnad av trapphus, ventilation och stambyte	2%	50 År
Tak och fasad	2,5%	40 År
Säkerhetsdörrar	2,5%	40 År
Hissar	5%	20 År
Markanläggningar	10%	10 År
Inventarier och verktyg		
Typ av tillgång	5-10%	10-20 År

Not 2 – Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättningens fördelning på verksamhetsgrenar

Verksamhet	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter bostäder	6 538 294	5 806 870
Hysesintäkter bostäder	739 403	785 212
Hyreintäkter förråd	166 637	173 681
Hysesintäkter p-platser	627 489	501 796
Övriga intäkter	303 137	231 615

Not 3 – Driftkostnader

Driftkostnader	2025-12-31	2024-12-31
Fasighetsskötsel	354 642	530 904
Underhåll hyresrätt	18 440	38 850
Städning	77 792	75 296
Fastighetsel	313 466	306 188
Uppvärmning	1 297 511	1 259 612
Vatten och avlopp	454 627	400 182
Sophämtning och grovsopor(Miljöstugan)	192 717	213 807
Fastighetsförsäkring	193 564	182 164
Tomträttsavgälld	566 100	566 100
Kabel-TV och bredband	302 442	304 179
Hiss	77 694	63 949
Fastighetsskatt	167 228	174 750
Besiktningkostnader	31 366	29 979
Trädgård och snöröjning	57 904	100 807
Ventilation - ingick i övr 2024	117 656	32 500
Avflyttningsbesiktning - ingick i övr 2024	0	4 750
Konsulttjänster - ny post	3 125	
Ekonomisk förvaltning - ny post	151 764	141 214
Revisor - ny post	41 250	20 000
Övriga kostnader - ny post	79 285	68 940

Not 4 – Personal

Löner och andra ersättningar

	2025-12-31	2024-12-31
Arvoden	240 000	248 400
Löner	22 900	41 600
Arbetsgivaravgifter	92 526	94 327
Summa	355 426	384 327

Arvoden är bestämt till 4 x prisbasbelopp. I belopp finns en avstämningssumma för att det ska bli rätt på konto 2910.

Not 5 – Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader		
Räntekostnader fastighetslån	1 413 395	1 208 354
Räntekostnader, övrigt	95	0
Summa	1 413 490	1 208 354

Not 6 – Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	120 850 823	120 850 823
Förändringar av anskaffningsvärden		
Omklassificeringar	1 000	
Utgående anskaffningsvärden	120 851 823	120 850 823
Ingående avskrivningar	-22 632 073	-20 461 050
Förändringar av avskrivningar		
Rättelse av fel	-3 530 292	
Årets avskrivningar	-2 171 025	-2 171 023
Utgående avskrivningar	-28 333 390	-22 632 073
Ingående nedskrivningar	0	0
Utgående nedskrivningar	0	0
Redovisat värde	92 518 433	98 218 750

Kommentar till specifikation av byggnader och mark

Taxeringsvärde
Byggnader 80 000 000 kr
Mark 49 000 000 kr
Summa 129 000 000 kr

Not 7 – Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	383 420	383 420
Utgående anskaffningsvärden	383 420	383 420
Ingående avskrivningar	-383 420	-383 420
Utgående avskrivningar	-383 420	-383 420
Redovisat värde	0	0

Not 8 – Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 701	0
Förändringar av anskaffningsvärden		
Tillkommande fordringar		31 632
Årets avbetalningar	-7 908	-5 931
Utgående anskaffningsvärden	17 793	25 701
Redovisat värde	17 793	25 701

Kommentar till specifikation av andra långfristiga fordringar

Lån, p.g.a. feldebitering av avgift till en avflyttade

Not 9 – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Typ av interimspost	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda tomrättsavgälder	141 525	141 525
Förutbetalda kabel-TV	13 753	0
Förutbetalda bredband	69 390	69 390
Övrigt	92 946	73 674
Summa	317 614	284 589

Not 10 – Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster

Typ av tillgång, avsättning eller skuld	Typ av balanspost	2025-12-31	2024-12-31
fastighetslån nr 2759744309, 0,95%			25 000 000
fastighetslån nr 2759745249, 0,95%			4 000 000
fastighetslån nr 2852077755, 3,277%			20 000 000
fastighetslån nr 2854391014, 0,95%			3 500 000
fastighetslån nr 2854641673, 0,95%			3 000 000
fastighetslån nr 2855410185, 0,95%			3 500 000
fastighetslån nr 2855867723, 0,95%			100 000
Fastighetslån 3975 85 25972, 2,82%	F-dag 2027-02-17	14 625 000	
Fastighetslån 3975 85 25980, 2,82%	F-dag 2027-02-17	14 625 000	
Fastighetslån 3975 85 26006, 2,57%	F-dag 2026-04-28	14 775 000	
Fastighetslån 3975 85 26014, 2,308%	F-dag 2026-04-28	13 775 000	
Summa lån	Typ av balanspost	57 800 000	59 100 000
Typ av tillgång, avsättning eller skuld	Typ av balanspost	1 300 000	400 000

Kommentar till specifikation av tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster

Alla lån är hos Nordea.

Ambitionen är att göra en större amortering under 2026.

Not 11 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Typ av interimspost	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntor, fastighetslån	125 963	111 661
Upplupna fjärrvärmekostnader	171 967	158 862
Upplupna kostnader fastighetsel	16 611	32 172
Upplupna kostnader vatten	90 401	71 422
Upplupna kostnader fastighetskötsel	54 749	21 749
Förutbetalda avgifter/hyror	2 164 190	2 017 943
Arvoden inkl.social avgifter	307 200	289 200
Beräknat arvode för revision	35 000	18 750
Övriga upplupna kostnader	47 215	73 557
Summa	3 013 296	2 795 316

Not 12 – Ställda säkerheter

Summa ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Uttagna panter	69 000 000	69 000 000

Underskrifter av årsredovisning

Årsredovisningens slutliga innehåll fastställdes den .

Denna har godkänts för utfärdande av styrelsen enligt den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Jessica Lundberg
Styrelseordförande

Eduarda Do Carmo Vaz Cardoso
Styrelseledamot

Niklas Petersson
Styrelseledamot

Toni Stankovski
Styrelseledamot

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

Thérese Ek
Auktoriserad revisor