
Bostadsrättsföreningen
Klinten 1
Org nr 766600-1784

Årsredovisning
för verksamhetsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning

| | |
|---|-------|
| Förvaltningsberättelse | 1-5 |
| Resultaträkning | 6 |
| Balansräkning | 7-8 |
| Kassaflödesanalys | 9 |
| Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter | 10-16 |

Styrelsen för Brf Klinten 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-11-23. Nuvarande stadgar registrerades 2024-08-21.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kronor.

Föreningen har sitt säte i Skövde kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Klinten 1 i Skövde kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 32 lägenheter. Fastigheterna är uppförda 1946. Fastigheternas adress är Alströmergatan 2-6 i Skövde.

Fastigheterna har under 2025 varit fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar Skaraborg.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättshavarna. Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring men debiteras ut till varje medlem.

Föreningens fastigheter fördelar sig enligt följande:

| | |
|-------|-------------------------------------|
| 4 st | 1 rum och kök à 35,5 m ² |
| 12 st | 2 rum och kök à 45 m ² |
| 8 st | 2 rum och kök à 57,5 m ² |
| 4 st | 3 rum och kök à 66 m ² |
| 2 st | 4 rum och kök à 101 m ² |
| 2 st | 5 rum och kök à 118 m ² |
| 7 st | Lokaler (extra förråd) |
| 6 st | Garage |
| 21 st | P-platser |

Total tomtarea uppgår till: 4 780,0 m²

Total bostadsarea uppgår till: 1 844,0 m²

Total lokalarea uppgår till: 260,0 m²

Årets taxeringsvärde: 23 548 000 kr

Föregående års taxeringsvärde: 24 696 000 kr

Boendeavgifter

Årsavgifterna höjdes senast 2025-01-01 med 5%, debitering fjärrvärme med 20%, garage/p-platser med 5% samt att avgift för kabel-TV höjdes från 70 kr till 73 kr/mån. Styrelsen har även beslutat om gemensamt gruppavtal för bredband som de boende debiteras 156 kr/lgh och månad. Utgående årsavgift utgör vid verksamhetsårets slut 876 kr/m² bostadsyta (inkl värme och försäkring).

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 5%, debitering av fjärrvärme höjs med 5% samt garage/p-platser höjs med 3% från och med 2026-01-01.

Underhåll

Årets underhåll

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 38 tkr samt underhåll för 0 tkr, se not 4 och 5.

Underhållsplan

Från och med 2020 tillämpar föreningen komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent aktiveras och skrivs av enligt fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan som överensstämmer med regelverket K3 har uppdaterats under våren 2025. Den visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på 94 tkr per år för de kommande nio åren. För verksamhetsåret har 200 tkr satts av till underhållsfonden.

Föreningens underhållsfond

| | |
|---|------------------|
| <i>Ingående behållning</i> | 2 164 844 |
| Årets avsättning | 300 000 |
| Årets underhåll, disponeras ur underhållsfonden | — |
| <i>Utgående behållning</i> | <u>2 464 844</u> |

| <i>Tidigare utfört underhåll</i> | <i>År</i> | <i>Kommentar</i> |
|---|-----------|------------------|
| Stambyte | 1999 | |
| Byte av lägenhetsdörrar | 2011 | |
| Målning av trapphus | 2011 | |
| 6 st nya p-platser | 2014 | |
| Yttre miljö | 2014 | |
| Fönsterrenovering | 2019-20 | |
| Takrenovering | 2022 | |
| Byte undervärmecentral | 2022 | |
| Renovering hussocklar | 2023 | |
| Renovering och målning av källarfönster/garage/dörrar | 2024 | |

| <i>Större planerade underhåll</i> | <i>År</i> | <i>Kommentar</i> |
|---|-----------|-------------------------|
| Byte hängrännor och stuprör samt målning/renovering takutsprång | 2026 | Utfört i början av 2026 |
| Balkongrenovering | 2029 | |

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal avseende:

| | |
|-----------------------------|-----------------------|
| Skövde Energi | Fjärrvärme, elnät |
| Kinneulle Energi | Elförbrukning |
| Skövde Farmartjänst AB | Snöröjning |
| Tele2 | Kabel-TV och bredband |
| Revisorscentrum i Skövde AB | Ekonomisk förvaltning |
| Hemwell AB | Städning |

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie ledamöter | Funktion | Utsedd av | Vald t.o.m stämman år |
|----------------------------|-----------------|------------------|----------------------------------|
| Alexandra Andersson | Ordförande | Stämman | 2026 |
| Karin Fjällström | Sekreterare | Stämman | 2026 |
| Anders Olsson | Ledamot | Stämman | 2027 |
| Alma Sveide | Ledamot | Stämman | 2026 |
| Mariana Murto | Ledamot | Stämman | 2027 |
| Johan Hellstrand | Ledamot | Stämman | 2027 |
| Jacob Tallgren | Ledamot | Stämman | 2026 |

Styrelsesuppleanter

| | | | |
|----------------|--|---------|------|
| Marita Seglert | | Stämman | 2027 |
| Ida Ekmark | | Stämman | 2027 |

Ordinarie revisor

| | | | |
|--------------------------------|----------------------|---------|------|
| Concentra Revision AB | | | |
| Huvudansvarig: Lena Gustafsson | Auktoriserad revisor | Stämman | 2026 |

Valberedning

| | | | |
|-------------------|-----------------|---------|------|
| Daniel Jonsson | Sammanställande | Stämman | 2026 |
| Niklas Lilliedahl | | Stämman | 2026 |

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet också av två styrelseledamöter i förening.

Ekonomi

Föreningen redovisar för året en vinst på 280 tkr (föregående år vinst 133 tkr). Orsaken till det förbättrade resultatet är att avgiftshöjningar har genomförts pga ökat kostnadsläge samtidigt har kostnader för vatten, värme och el ökat. Under 2025 har inget underhåll av fastigheterna utförts.

I en bostadsrättsförening vill man även mäta resultatet efter fondförändringar, vilket långsiktigt bättre speglar en bostadsrättsförenings resultat. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad. Resultat efter fondförändringar ser ut enligt följande:

| | 2025 | 2024 |
|---|---------------|----------------|
| Årets resultat | 279 918 | 133 353 |
| Årets avsättning till underhållsfond | -200 000 | -200 000 |
| Årets uttag ur underhållsfond | 0 | 180 625 |
| Årets resultat efter förändring underhållsfond | 79 918 | 113 978 |

Allmänt

Föreningen har under året hållit 12 styrelsemöten. Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Föreningens likviditet har ökat från 214% till 264%.

Föreningen har under året anordnat 2 gårdsdagar, höst såväl som vår, där man hjälpts åt med trädgården samt städat gemensamma utrymmen. Det är mycket värdefullt för föreningen att varje medlem bidrar på något sätt då det är en liten förening. Dessutom är det ett bra tillfälle för medlemmarna att lära känna varandra.

Medlemsinformation

Medlemmar

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 47 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer.

Föreningens medlemsantal uppgår på bokslutsdagen till 45 personer.

Överlåtelse

Baserat på kontraktsdatum har under året 6 överlåtelse skett (fg år 4 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning | 1 735 | 1 620 | 1 476 | 1 411 | 1 374 |
| Resultat efter finansiella poster | 280 | 133 | -45 | 179 | 291 |
| Resultat exkl. avskrivning | 588 | 447 | 262 | 447 | 530 |
| Balansomslutning | 8 677 | 8 535 | 8 621 | 8 914 | 7 264 |
| Soliditet (%) | 35% | 33% | 31% | 30% | 35% |
| Likviditet exkl låneomförhandlingar kommande räkenskapsår | 264% | 214% | 137% | 162% | 146% |
| Likviditet inkl låneomförhandlingar kommande räkenskapsår | 46% | 52% | 137% | 162% | 32% |
| Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m ² | 924 | 811 | 731 | 704 | 693 |
| Driftskostnader kr/m ² (exkl. underhåll) | 448 | 346 | 387 | 344 | 316 |
| Energikostnad/m ² | 253 | 209 | 186 | 192 | - |
| Räntekostnad kr/m ² | 55 | 58 | 60 | 36 | 27 |
| Underhållsfonden kr/m ² | 1 172 | 1 029 | 1 020 | 1 007 | 953 |
| Underhållsfond tkr | 2 465 | 2 165 | 2 145 | 2 119 | 2 006 |
| Skuldsättning kr/m ² | 2 496 | 2 581 | 2 666 | 2 751 | 2 111 |
| Genomsnittlig ränta % | 2,18% | 2,22% | 2,22% | 1,49% | 1,29% |
| Sparande, kr/m ² | 279 | 298 | 183 | 230 | - |
| Räntekänslighet, % | 3,2% | 3,6% | 4,2% | 4,50% | - |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter | 93% | 90% | 89% | 90% | - |

Vid beräkning av nyckeltalen har totalytan 2 104 m² använts förutom vid beräkning av årsavgiftsnivå för bostäder kr/m², där används bostadsytan 1 844 m².

Förklaring till nyckeltal finns i Not 1.

Eget kapital

| | Bundet | | | Fritt | |
|-----------------------------------|----------------------|-----------------|---------------------|------------------------|-------------------|
| | Medlems- insatser | Reserv- fond | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Vid årets början | 34 000 | 8 996 | 2 164 844 | 453 324 | 133 353 |
| Disposition enligt stämmobeslut | | | 100 000 | 33 353 | -133 353 |
| Avsättning till underhållsfond | | | 200 000 | -200 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | - | - | |
| Årets resultat | | | | | 279 918 |
| Vid årets slut | 34 000 | 8 996 | 2 464 844 | 286 677 | 279 918 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

| | |
|---|----------------|
| Balanserat resultat | 486 677 |
| Årets resultat före fondförändring | 279 918 |
| Årets fondavsättning | -200 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfonden | — |
| Summa överskott/underskott | <u>566 595</u> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

| | |
|--|----------------|
| Att balansera i ny räkning | 366 595 |
| Extra avsättning till underhållsfonden | 200 000 |
| | <u>566 595</u> |

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | Not | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m | | | |
| Årsavgifter och hyresintäkter | 2 | 1 735 163 | 1 619 658 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 99 932 | 47 715 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 835 095 | 1 667 373 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Reparationer | 4 | -38 491 | -10 816 |
| Underhåll | 5 | 0 | -180 625 |
| Driftkostnader | 6 | -904 541 | -716 322 |
| Övriga externa kostnader | 7 | -111 526 | -115 408 |
| Personalkostnader | 8 | -76 706 | -73 532 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 9 | -307 662 | -313 591 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 438 926 | -1 410 294 |
| Rörelseresultat | | 396 169 | 257 079 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknade poster | | 34 | 182 |
| Räntekostnader och liknade poster | 10 | -116 285 | -123 908 |
| Summa finansiella poster | | -116 251 | -123 726 |
| Resultat efter finansiella poster | | 279 918 | 133 353 |
| Årets resultat | | 279 918 | 133 353 |
| Tillägg till resultaträkningen | | | |
| Avsättning till underhållsfond | | -200 000 | -200 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | – | 180 625 |
| Resultat efter fondförändring | | 79 918 | 113 978 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-----|------------------|------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 11 | 7 271 494 | 7 575 980 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 12 | 3 852 | 7 028 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 7 275 346 | 7 583 008 |
| Summa anläggningstillgångar | | 7 275 346 | 7 583 008 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 50 | 50 |
| Övriga fordringar | 13 | 2 687 | 3 058 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 43 437 | 43 081 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 46 174 | 46 189 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | 15 | 1 355 289 | 905 674 |
| Summa kassa och bank | | 1 355 289 | 905 674 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 401 463 | 951 863 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 8 676 809 | 8 534 871 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|-----|------------------|------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 34 000 | 34 000 |
| Reservfond | | 8 996 | 8 996 |
| Underhållsfond | | 2 464 844 | 2 164 844 |
| Summa bundet eget kapital | | 2 507 840 | 2 207 840 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 286 677 | 453 324 |
| Årets resultat | | 279 918 | 133 353 |
| Summa fritt eget kapital | | 566 595 | 586 677 |
| Summa eget kapital | | 3 074 435 | 2 794 517 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 16 | 2 544 556 | 3 904 429 |
| Summa långfristiga skulder | | 2 544 556 | 3 904 429 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 16 | 2 706 516 | 1 525 659 |
| Leverantörsskulder | | 13 513 | 16 474 |
| Skatteskulder | 17 | 6 785 | 3 961 |
| Övriga kortfristiga skulder | 18 | 233 | 360 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19 | 330 771 | 289 471 |
| Summa kortfristiga skulder | | 3 057 818 | 1 835 925 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 8 676 809 | 8 534 871 |

Kassaflödesanalys

| | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|--|-----------------|-----------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | 279 918 | 133 353 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. | | |
| Avskrivningar | 307 662 | 313 591 |
| | <u>587 580</u> | <u>446 944</u> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | <u>587 580</u> | <u>446 944</u> |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +) | 15 | -14 714 |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -) | 41 036 | -40 034 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | <u>628 631</u> | <u>392 196</u> |
| Investeringsverksamheten | | |
| Investeringar i byggnader och mark | - | - |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | <u>-</u> | <u>-</u> |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering lån | -179 016 | -179 016 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | <u>-179 016</u> | <u>-179 016</u> |
| Årets kassaflöde | 449 615 | 213 180 |
| Likvida medel vid årets början | <u>905 674</u> | <u>692 494</u> |
| Likvida medel vid årets slut | 1 355 289 | 905 674 |
| Uppllysning om betalda räntor | | |
| Under året betalda räntor uppgår till | 116 777 | 124 399 |

Noter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar mm i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott med redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 724 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.
- Beloppen gäller inkomståret 2025.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig avsättning och ianspråktagande ur fonden som tillägg i resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Förklaring till nyckeltal

Energikostnad/m²

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Skuldsättning kr/m²

Beräknas på totala räntebärande skulder per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Sparande, kr/m²

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Räntekänslighet, %

Beräknas på totala räntebärande skulder delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhets förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat är lika.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgiften.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

| | <i>Antal år</i> |
|------------------------------------|-----------------|
| Stomme och grund (inkl hussocklar) | 50 |
| Fasad | 50 |
| Värmesystem | 50 |
| Sanitet VVS | 50 |
| Elinstallationer | 40 |
| Ventilation | 25 |
| Köksinredning | 30 |
| Fönster | 40 |
| Inre ytskikt och vitvaror | 15 |
| Styr och övervakning, värme | 15 |
| Stamreovering | 42 |
| Takreovering | 30 |
| Ombyggnad utemiljö | 30 |
| Förbättringsåtgärder hussocklar | 20 |
| Maskiner och inventarier | 5-10 |

Markvärdet är ej föremål för avskrivning.

| | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|--|------------------|------------------|
| Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Årsavgifter, bostäder | 1 241 040 | 1 181 904 |
| Hyror, lokaler (förråd) | 24 504 | 24 104 |
| Hyror, garage | 44 088 | 42 000 |
| Hyror, p-platser | 58 452 | 55 704 |
| Hyresbortfall, garage och p-plats | -5 269 | -3 342 |
| Hyresbortfall, förråd | -8 397 | -3 280 |
| Bränsleavgifter | 364 752 | 303 912 |
| Försäkringsavgift | 9 984 | 9 984 |
| Elavgifter p-platser | 6 009 | 8 672 |
| | <u>1 735 163</u> | <u>1 619 658</u> |
| | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
| Not 3 Övriga rörelseintäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Kabel-TV | 87 936 | 26 880 |
| Överlåtelseavgifter | 2 940 | 8 472 |
| Andrahandsuthyrning | 2 940 | 5 730 |
| Elstöd | - | - |
| Övriga ersättningar | 6 116 | 6 633 |
| | <u>99 932</u> | <u>47 715</u> |
| | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
| Not 4 Årets reparationskostnader | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Huskropp och fönster | -3 131 | - |
| VVS | - | -4 429 |
| El | -10 180 | -6 387 |
| Övriga utgifter, till störst del vattenskada | -25 180 | - |
| | <u>-38 491</u> | <u>-10 816</u> |
| | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
| Not 5 Årets underhållskostnader | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Målning garage och cykelförråd | - | -180 625 |
| | <u>-</u> | <u>-180 625</u> |
| | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
| Not 6 Driftskostnader | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -56 648 | -53 120 |
| Försäkringspremier | -42 261 | -40 358 |
| Kabel-TV | -27 800 | -27 792 |
| Bredband | -60 000 | - |
| Städning | -50 940 | -47 848 |
| Trädgårdsskötsel | -18 604 | -11 011 |
| Snö- och halkbekämpning | -43 444 | -52 022 |
| Reparationer maskiner och inventarier | -14 504 | -6 311 |
| Förbrukningsinventarier/-material | -5 692 | -4 848 |
| Modemuppkoppling | -6 900 | - |
| Uppdatering av underhållsplan | -11 859 | - |
| Uppvärmning | -354 069 | -301 776 |
| Vatten | -131 038 | -92 400 |
| El | -47 552 | -45 756 |
| Sophantering och återvinning | -33 230 | -33 080 |
| | <u>-904 541</u> | <u>-716 322</u> |

| | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Not 7 Övriga externa kostnader | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Ekonomisk förvaltning | -90 939 | -92 433 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -13 625 | -12 906 |
| Årsstämma | -197 | -2 412 |
| IT-kostnader | -3 271 | -3 221 |
| Bankkostnader | -2 017 | -1 900 |
| Övriga externa kostnader | -1 477 | -2 536 |
| | <u>-111 526</u> | <u>-115 408</u> |

| | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Not 8 Personalkostnader | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Styrelsearvoden | -60 069 | -57 690 |
| | <u>-60 069</u> | <u>-57 690</u> |
| Sociala kostnader | -16 637 | -15 842 |
| | <u>-76 706</u> | <u>-73 532</u> |

Styrelsens arvode är 1 prisbasbelopp (2025: 58 800 kr) enligt stämmobeslut.

| | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|--|-----------------|-----------------|
| Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillg. | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Byggnader | -271 186 | -271 184 |
| Markanläggningar | -33 300 | -33 300 |
| Inventarier | -3 176 | -9 107 |
| | <u>-307 662</u> | <u>-313 591</u> |

| | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|--|-----------------|-----------------|
| Not 10 Räntekostnader och liknande poster | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Räntekostnader, fastighetslån | -116 209 | -122 486 |
| Räntekostnader, skattekonto | -76 | -1 422 |
| | <u>-116 285</u> | <u>-123 908</u> |

| Not 11 Byggnader och mark | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Anskaffningsvärden</i> | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 9 596 045 | 9 596 045 |
| Mark | 259 095 | 259 095 |
| Tillkommande utgifter | 400 000 | 400 000 |
| Markanläggningar | 1 000 000 | 1 000 000 |
| | <u>11 255 140</u> | <u>11 255 140</u> |
| Summa anskaffningsvärden | 11 255 140 | 11 255 140 |
| <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i> | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -2 945 608 | -2 674 424 |
| Tillkommande utgifter | -400 000 | -400 000 |
| Markanläggningar | -333 552 | -300 252 |
| | <u>-3 679 160</u> | <u>-3 374 676</u> |
| Årets avskrivningar enligt plan | | |
| Byggnader | -271 186 | -271 184 |
| Markanläggningar | -33 300 | -33 300 |
| | <u>-304 486</u> | <u>-304 484</u> |
| Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan | -3 983 646 | -3 679 160 |
| Summa planenligt restvärde byggnader och mark | 7 271 494 | 7 575 980 |
| Varav | | |
| Byggnader | 6 379 251 | 6 650 437 |
| Mark | 259 095 | 259 095 |
| Markanläggningar | 633 148 | 666 448 |
| <i>Taxeringsvärden</i> | <i>Klinten 1</i> | |
| - varav byggnader | <u>16 748 000</u> | <u>16 096 000</u> |
| - varav mark | 6 800 000 | 8 600 000 |

| Not 12 Inventarier, verktyg och installationer | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------------|--------------|
| <i>Anskaffningsvärden</i> | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 48 672 | 48 672 |
| <i>Utgående anskaffningsvärde inventarier</i> | 48 672 | 48 672 |
| <i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i> | | |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -41 644 | -32 537 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -3 176 | -9 107 |
| <i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i> | -44 820 | -41 644 |
| Planenligt restvärde inventarier, verktyg och installationer | 3 852 | 7 028 |

| Not 13 Övriga fordringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Skattekonto | 2 687 | 3 058 |
| | 2 687 | 3 058 |

| Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|------------|------------|
| Förutbetald försäkring | 21 178 | 21 131 |
| Förutbetald kabel-TV/bredband | 22 259 | 21 950 |
| | 43 437 | 43 081 |

| Not 15 Kassa och bank | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|------------------------------|------------|------------|
| Affärskonto Handelsbanken | 1 355 289 | 905 674 |
| | 1 355 289 | 905 674 |

| Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|------------|------------|
| Inteckningslån | 5 251 072 | 5 430 088 |
| Nästa år amorteringar på långfristiga skulder till kreditinstitut | -179 016 | -134 252 |
| Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut | -2 527 500 | -1 391 407 |
| Summa långfristig skuld till kreditinstitut | 2 544 556 | 3 904 429 |

Genomsnittlig ränta under räkenskapsåret är: 2,18% 2,22%

| Kreditgivare | Ränta | Bundet till | Ingående låneskuld | Nya/lösta lån | Årets amortering | Utgående låneskuld |
|---------------------|--------------|--------------------|---------------------------|----------------------|-------------------------|---------------------------|
| Handelsbanken | 3,82% | 2027-09-01 | 1 331 181 | – | -44 252 | 1 286 929 |
| Handelsbanken | 3,43% | 2027-07-30 | 1 391 407 | – | -44 764 | 1 346 643 |
| Handelsbanken | 0,81% | 2026-09-01 | 2 707 500 | – | -90 000 | 2 617 500 |
| | | | 5 430 088 | – | -179 016 | 5 251 072 |

Enligt lånespecifikationen ovan finns lån med villkorsändringsdag under 2026 (kommande räkenskapsår), varför detta lån ska redovisas som en kortfristig skuld i sin helhet. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen ej kommer att förlängas.

Under nästkommande 5 år kommer föreningen att amortera 179 016 kr årligen enligt nuvarande amorteringsplan. Föreningens totala låneskuld efter 5 år beräknas till 4 355 992 kr.

| Not 17 Skatteskulder | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Beräknad fastighetsavgift/skatt | 56 648 | 53 120 |
| Betald preliminärskatt | <u>-49 863</u> | <u>-49 159</u> |
| | 6 785 | 3 961 |

| Not 18 Övriga kortfristiga skulder | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|------------|------------|
| Moms | <u>233</u> | <u>360</u> |
| | 233 | 360 |

| Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 14 560 | 15 052 |
| Upplupna styrelsearvoden | 39 467 | 38 200 |
| Upplupna sociala avgifter | 12 400 | 12 002 |
| Upplupna kostnader för städning | 4 245 | 2 971 |
| Upplupna kostnader för el | 4 354 | 4 903 |
| Upplupna kostnader för vatten | 34 135 | 24 400 |
| Upplupna kostnader för värme | 42 734 | 38 103 |
| Upplupna kostnader för snöröjning | 3 100 | – |
| Upplupna kostnader för administration/bokslut | 16 395 | 13 466 |
| Upplupna kostnader för revision | 5 000 | 5 000 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | <u>154 382</u> | <u>135 375</u> |
| | 330 772 | 289 472 |

| Övriga noter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---------------------|------------|------------|
|---------------------|------------|------------|

STÄLLDA SÄKERHETER

| | | |
|------------------------|-----------|-----------|
| Fastighetsinteckningar | 5 900 000 | 5 900 000 |
|------------------------|-----------|-----------|

Årsredovisningen beslutades den 25 mars 2026

Alexandra Andersson Karin Fjällström Anders Olsson Jacob Tallgren
Styrelseordförande

Alma Sveide Mariana Murto Johan Hellstrand

Vår revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av min digitala signering.

Concentra Revision AB

Lena Gustafsson

Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JACOB TALLGREN

Styrelseledamot

Serienummer: 2c3a5582218e6d[...]ef316577f05e1

IP: 188.148.xxx.xxx

2026-05-05 12:21:06 UTC



Carl Johan Hellstrand

Styrelseledamot

Serienummer: 61de4d5c60d9b0[...]a3c5d28e88495

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-05-05 12:21:52 UTC



ANDERS OLSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 2651aed0f97add[...]f4fb17a964ff6

IP: 193.203.xxx.xxx

2026-05-05 12:24:48 UTC



Karin Maria Fjellström

Styrelseledamot

Serienummer: fef5095919a536[...]f6382042772ab

IP: 188.148.xxx.xxx

2026-05-05 12:25:24 UTC



ALMA SVEIDE

Styrelseledamot

Serienummer: 54f19cccc1bf5f[...]a574868f0edc7

IP: 188.148.xxx.xxx

2026-05-05 20:48:51 UTC



MARIANA KATARINA MURTO

Styrelseledamot

Serienummer: 45d9fa18bc8198[...]1eee949f840fd

IP: 95.193.xxx.xxx

2026-05-06 19:13:08 UTC



Penneo dokumentnyckel: 3TTU2-V6H24-ZQ1F2-0DBMX-6W4UX-JOM7X

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ALEXANDRA ANDERSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 612fb42bbd1f48[...]b0f72aad2e9c6

IP: 188.148.xxx.xxx

2026-05-07 18:36:39 UTC



Lena Anna Maria Gustafsson

Revisor

Serienummer: 43e315913b9456[...]0e13fca1533a

IP: 4.223.xxx.xxx

2026-05-08 05:37:15 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.