Årsredovisning

HSB Brf Agaten i Nacka

714000-1970

Styrelsen för HSB Brf Agaten i Nacka får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Kassaflödesanalys	10
- Noter	11 - 15
- Underskrifter	16

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter
Föreningen äger fastigheterna Orminge 37:1 och 37:2 i Nacka kommun. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

I föreningens fastigheter finns:
373 lägenheter upplåtna med bostadsrätt, om totalt 22 641 m2.
93 st förråd/lokaler upplåtna med hyresrätt, om totalt 257 m2.
Föreningen hyr ut totalt 195 parkeringsplatser.

Föreningens fastigheter är byggda 1970 och har värdeår 1982.
Föreningen är fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Från och med 2023-01-01 förvaltas bostadsrättsföreningen av Bostadsförvaltning Sverige AB.
Förvaltningen innefattar såväl den ekonomiska, adminstrativa som den tekniska förvaltningen.

Styrelsens sammansättning
Styrelse tom 2025-06-09

Styrelsemedlem	Roll
Tomas Åberg	Ordförande
Paul Ferm	Ledamot
Jonas Sjökvist	Ledamot
Ludvig Green	Ledamot
Frida Gewitsch	Ledamot
Gunilla Malmström Rödin	Ledamot
Mikael Kullhammar	Ledamot
Simon Band	HSB-ledamot

Styrelse from 2025-06-09

Styrelsemedlem	Roll
Ludvig Green	Ordförande
Paul Ferm	Ledamot
Jonas Sjökvist	Ledamot
Maria Strahl	Ledamot
Tomas Åberg	Ledamot
Håkan Lindal	HSB-ledamot
Fredrik Jägertorp	Suppleant

Styrelsen tecknar två i förening.
Styrelsen har under 2025 hållit 10 protkollförda styrelsemöten, och därtill ett antal informella kontakter.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Revisorer & Valberedning
Föreningens ordinarie revisorer har varit :
Marcus Petersson, extern auktoriserad revisor vid Cedra Sverige AB
Gudrun Swedenäng, föreningsvald revisor
Carina Gustafsson, föreningsvald revisor

Valberedningen har bestått av :
Karin Johansson
Janina Herling
Olivia Novotny

Pågående/kommande underhåll

Åtgärd	Byggnadsdel	Plan.tid
VVS/Radiatorer	VVS	2025-2028
Nya hissar till fyra och fem våningshus (11 hus)	Hissar	2023-2028
Tvättning och impregnering av fasader	Fasad	2027

Utfört underhåll

Åtgärd	Byggnadsdel	År
Utförd OVK godkänd	Ventilation	2024-2025
Garantiåtgärder av tak genom Nynäs tak 63-81	Tak	2023-2025
Förbättringar på gårdar	Gården	2024
Förbättringar på gårdar	Gården	2023
Stambyte tvättstugor	VVS	2023
Tryckpump till kallvatten, utbytt	VVS	2022
VVC pump är utbytt	VVS	2022
Ytterligare 2 förråd för uthyrning	Förråd/lokaler	2022
Ny övernattningslägenhet i 72:an	Gem.ytor	2022
Relining uppsamlingsrör 14 hus (hus utan källare)	VVS	2022
Genomgång av färbättringsbehov av grönområde	Gården	2022
Garantiåtgärder av inglasningar av balkonger	Balkong	2022
Byte avloppsrör i krypgrunden (14 hus)	VVS	2022
Målning av väggar och tak, utbyte av matta	Trapphus	2022
Nya portar	Trapphus	2022
Köksstammar utbytta, nya kök i 1:or	VVS	2022
Utbyte av IMD för mätning av el	Installationer	2022
Installation av IMD för mätning av varmvatten	Installationer	2022
Utbyggnad av styrportal Ematic	Installationer	2021
Postboxar 63-81 monterat. Inkoppling av tagg	Trapphus	2021
Ombyggnad parkering, 93 reserverade platser.	Parkering	2021
18 platser med laddstation.	Parkering	2022
Ombyggnad parkering, 36 reserverade platser.	Parkering	2022
Anlagt två boulebanor samt uppfört en grillkåta.	Gården	2021
Byggt om soprum till cykelförvaring 63-81.	Gem.ytor	2021
Ersättning utbetald för balkonginglasning.	Balkong	2021
Uppgradering av styrsystem.	Installationer	2017
Takomläggning.	Tak	2017
Avloppsbyte.	VVS	2017
Passersystem.	Installationer	2016

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Framtida utveckling
Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.
Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Föreningen ingick år 2020 ett aktieöverlåtelseavtal avseende en del av föreningens fastighet Nacka Orminge 37:2, avsedd för bostadsexploatering. Affären är strukturerad som en indirekt fastighetsöverlåtelse via det av föreningen ägda bolaget Orminge Agaten i Nacka AB, och köpeskillingen är rörlig och baseras på medgiven byggrätt enligt detaljplanen. Detaljplaneprocessen har fortskridit och planen befinner sig nu i antagandeskedet. Efter att den nya kommunstyrelsen antagit planen återstår att den vinner laga kraft, varefter bygglovsprocess kan inledas.
Transaktionen är villkorad av bland annat lagakraftvunnen detaljplan och genomförd lantmäteriförrättning. Tidpunkten för tillträde och slutlig köpeskilling är därmed ännu inte fastställd och beror på det fortsatta planarbetets framdrift.

Ekonomi, miljö & hållbarhet
Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.
Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.
Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation
Föreningen hade 480 (477) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret. (fg.år).
Under året har 35 (40) överlåtelser skett.

Förklaringar och information
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

I praktiken betyder det att styrelsen har till uppgift att planera, organisera och genomföra förvaltningen av medlemmarnas fastigheter, på ett sätt, så att varje kollektiv (av boende), vid var given tidpunkt, bär sina egna kostnader.
"Inte spara i ladorna, inte leva på rost och röta"

För att säkerställa ovan finns en långsiktig underhållsplan, samt en budget för den löpande verksamheten.
Utöver budget för den löpande förvaltningen behöver medel för långsiktigt underhåll "fonderas".
Som en slags genomsnittlig "slitage-peng" varje år.

Avskrivningar på byggnaden, och avsättning till underhållsfond är båda sätt att visualisera detta i redovisningen.
Vare sig avskrivningar eller avsättning till underhållsfond är "riktiga" penning-överföringarar, utan en bokföringspost.

Utgifter för stora renoveringar kan betalas istället med sparade medel på banken, och genom upptagande av nya banklån.
Banklån amorteras sedan löpande varje år.

Enkelt sett, utgör föreningens amortering av den kollektiva skulden (föreningens samtliga lån) en viktig del av sparandet för kommande, och planerat underhåll.
Amorteringen bör, över tid motsvara det genomsnittliga underhållet, för att hålla byggnader och mark i befintligt skick.
Medlemsavgiften täcker alltså, utöver löpande drift och underhåll, även räntor för förenings banklån, samt amortering av dessa lån.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2501-2512	**2401-2412**	**2301-2312**	**2201-2212**
Nettoomsättning	28 394	25 988	25 356	21 427
Årets resultat	-3 419	9 259	-4 421	-5 330
Soliditet %	4	6	3	4
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	1 172	1 082	1 014	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	92,86	59,59	87,21	244
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	11 562	11 672	11 898	
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	11 693	11 804	12 033	12 136
Räntekänslighet %	9,97	10,91	11,86	14
Sparande (kr) per kvadratmeter	188	77	165	82
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	307	283	279	244

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningens förlust uppstår främst på grund av avskrivningar samt planenligt underhåll. Justerat för dessa poster är föreningens resultat positivt. Föreningens främsta verktyg för att möta ökade kostnader är genom ändring av årsavgiften. Årsavgiften har höjts med 1% från 2026-01-01.
Föreningen har ett positivt kassaflöde och därtill ett dotterbolag vars ägande utgör mark som kommer utvecklas för bostadsändamål. Föreningen kommer efter markupplåtelsen få en väsentligt lägre belåningsgrad.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingang	2 734 600	8 453 541	-2 109 080	9 259 423	**18 338 484**
Rättelse av fel			3 801 635		**-3 801 635**
Justerat ingående balanserat resultat			-5 910 715		
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Balanseras i ny räkning			9 259 423	-9 259 423	**0**
Avsättning till underhållsfond		3 606 690	-3 606 690		**0**
Ianpråktagande underhållsfond		-508 350	508 350		**0**
Årets resultat				-3 418 952	**-3 418 952**
Belopp vid årets utgång	**2 734 600**	**11 551 881**	**250 368**	**-3 418 952**	**11 117 897**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	250 368
Årets resultat	-3 418 952
Summa	*-3 168 584*

Förslag till disposition:	
Avsättning till underhållsfond för planenligt underhåll	3 617 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-1 039 070
Balanseras i ny räkning	-5 746 514
Summa	*-3 168 584*

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2, 3	28 394 080	25 988 252
Övriga rörelseintäkter		190 340	15 123 337
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**28 584 420**	**41 111 589**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4, 5	-11 801 929	-10 721 936
Reparationer och underhåll	6, 7	-2 942 370	-1 771 483
Övriga förvaltningskostnader	8	-1 870 262	-1 554 212
Arvoden till styrelse m.fl.	9	-744 654	-707 576
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 677 839	-6 742 538
Summa rörelsekostnader		**-24 037 054**	**-21 497 745**
Rörelseresultat		***4 547 366***	***19 613 844***
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38	19 032
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 966 356	-8 383 261
Summa finansiella poster		**-7 966 318**	**-8 364 229**
Resultat efter finansiella poster		***-3 418 952***	***11 249 615***
Resultat före skatt		***-3 418 952***	***11 249 615***
Skatter			
Skatt på årets resultat		–	-1 990 192
Årets resultat		***-3 418 952***	***9 259 423***

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

BALANSRÄKNING 1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	236 122 969	247 306 586
Inventarier, verktyg och installationer	11	23 390	30 975
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	125 000	125 000
Summa materiella anläggningstillgångar		*236 271 359*	*247 462 561*
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	13	8 100 000	8 100 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Fordringar koncernföretag	14	50 550 000	50 550 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		*58 650 500*	*58 650 500*
Summa anläggningstillgångar		**294 921 859**	**306 113 061**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		38	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		732 630	579 941
Summa kortfristiga fordringar		*732 668*	*579 941*
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 861 193	1 165 786
Summa kassa och bank		*1 861 193*	*1 165 786*
Summa omsättningstillgångar		**2 593 861**	**1 745 727**
SUMMA TILLGÅNGAR		**297 515 720**	**307 858 788**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser och insatsemissioner		2 734 600	2 734 600
Fond för yttre underhåll		11 551 881	8 453 541
Summa bundet eget kapital		*14 286 481*	*11 188 141*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		250 368	-2 109 080
Årets resultat		-3 418 952	9 259 423
Summa fritt eget kapital		*-3 168 584*	*7 150 343*
Summa eget kapital		**11 117 897**	**18 338 484**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15, 16	135 797 928	153 774 544
Skulder till koncernföretag		6 000 000	6 000 000
Övriga skulder		10 500 000	10 500 000
Summa långfristiga skulder		**152 297 928**	**170 274 544**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15, 16	128 950 886	113 488 478
Leverantörsskulder		1 796 112	1 315 426
Aktuella skatteskulder		1 043 694	2 053 259
Övriga skulder		15 960	54 620
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 293 244	2 333 978
Summa kortfristiga skulder		**134 099 896**	**119 245 761**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**297 515 721**	**307 858 789**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

KASSAFLÖDESANALYS 1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 547 366	19 613 844
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	6 677 839	6 742 538
Erhållen ränta	38	19 032
Erlagd ränta	-8 061 249	-8 474 849
Betald inkomstskatt	–	-1 990 192
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	*3 163 994*	*15 910 373*
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(–)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-152 727	-149 636
- Ökning(+)/Minskning(–) av rörelseskulder	472 939	1 795 565
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**3 484 206**	**17 556 302**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-274 591	-920 710
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	–	300 768
Förvärv av finansiella tillgångar	–	-15 050 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-274 591**	**-15 669 942**
Finansieringsverksamheten		
- Ökning(+)/Minskning(-) av lån till kreditinstitut	–	-5 186 699
Amortering av lån	-2 514 208	–
Utbetalning av lån	–	3 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-2 514 208**	**-2 186 699**
Årets kassaflöde	**695 407**	**-300 339**
Likvida medel vid årets början	**1 165 786**	**1 466 125**
Likvida medel vid årets slut	**1 861 193**	**1 165 786**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk
Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Rättelser av fel
Under räkenskapsåret har föreningen upptäckt ett fel avseende utrangering på byggnader från tidigare år. Felet har rättats genom att minska det redovisade värdet på byggnaden och justera det balanserade resultatet i eget kapital. Rättelsen innebär en bristande jämförbarhet mellan åren 2024 och 2025.

Klassificering av skulder till kreditinstitut
Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt
Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 630 kronor per lägenhet.
För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Avskrivning fastighet
Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Materiella anläggningstillgångar
Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperiods används.

Typ	Nyttjandeperiod
Byggnadskomponenter	15-120
Inventarier	5

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 2 Nettoomsättning	2025	2024
Årsavgifter	25 240 550	23 056 541
Hyresintäkter parkering	1 032 911	988 568
Hyresintäkter förråd	339 103	324 229
Hyresintäkter gemensamma lokaler	52 325	54 425
Pant och överlåtelseavgifter	68 320	90 807
El mätning IMD	1 148 553	1 234 229
Vatten mätning IMD	192 381	217 355
Påminnelse och kravhantering	18 300	10 560
Extranycklar	15 360	11 538
Vidarefakturerade kostnader	286 277	–
	28 394 080	**25 988 252**

Not 3 Årsavgifternas innehåll

I föreningens årsavgifter ingår el, vatten, värme, sophantering, TV, bredband samt sedvanligt underhåll och drift.

Not 4 Förvaltningskostnader entreprenad	2025	2024
Fastighetsskötsel entreprenad	448 851	411 256
Städning entreprenad	405 530	387 576
Trädgårdsskötsel entreprenad	650 567	427 410
Övriga avtalskostnader, digitala inhämtning etc.	699 137	591 169
Material till fastighetsskötsel	53 598	61 495
Avtal för hissar, samt besiktning	59 486	59 486
Kostnader vilka vidarebefordats till boende	17 395	19 384
	2 334 564	**1 957 776**

Not 5 Taxebundna kostnader	2025	2024
El	1 685 116	1 789 185
Fjärrvärme	2 875 891	2 668 611
Vatten och avlopp	2 479 422	2 012 822
Sophämtning	285 648	256 049
Grovsopor	149 439	152 021
Fastighetsförsärkringar	381 998	361 992
Kabel TV	258 640	185 004
Bredband	565 542	580 494
Pant och överlåtelseavgifter	121 367	139 532
Fastighetavgifter och skatt	664 302	618 450
	9 467 365	**8 764 160**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 6 Löpande reparationer och underhåll	2025	2024
Reparation och underhåll Bostäder	369 688	211 148
Reparation och underhåll gem. ytor	155 797	178 948
Reparation och underhåll låssystem	21 549	80 252
Reparation och underhåll installationer	695 392	333 776
Reparation och underhåll hissar	192 457	122 460
Reparation och underhåll huskropp utvändigt	7 914	20 514
Reparation och underhåll markytor utemiljö	156 692	80 036
Snöröjning och halkbekämpning	236 894	174 379
Reparation och underhåll av sopbehållare	66 917	61 620
	1 903 300	**1 263 133**

Not 7 Planenligt underhåll	2025	2024
Planenligt underhåll gem. ytor och lokaler	128 893	16 594
Planenligt underhåll installationer	649 820	25 353
Planenligt underhåll huskropp utvändigt	49 000	13 440
Planenligt underhåll markytor utemiljö	184 899	427 410
Planenligt underhåll av hiss	26 458	25 553
	1 039 070	**508 350**

Not 8 Övriga förvaltningskostnader	2025	2024
Mark och lokalhyror	618 975	365 634
Kontorsmaterial	42 192	56 705
Ersättning till revisor	106 449	126 949
Övriga förvaltningskostnader	73 436	90 637
Ekonomisk & administrativ förvaltning	398 971	372 810
IT-tjänster	61 040	46 553
Konsultarvoden	438 575	366 212
Bankkostnader	20 914	19 001
Medlemsavgift HSB	109 710	109 710
	1 870 262	**1 554 211**

Not 9 Arvoden	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Styrelse intern revisor	586 460	563 553
Totala löner och andra ersättningar	*586 460*	*563 553*
Sociala kostnader och pensionskostnader		
Sociala kostnader	158 194	144 023
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner	*744 654*	*707 576*

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 10 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	310 063 902	309 481 889
Förändringar av anskaffningsvärden		
Rättelse av fel försäljning/utrangering 2024	-5 093 568	–
Inköp	274 591	882 781
Försäljningar/utrangeringar	–	-300 768
Utgående anskaffningsvärden	305 244 925	310 063 902
Ingående avskrivningar	-62 757 316	-56 021 732
Förändringar av avskrivningar		
Rättelse av fel återförda avskrivn. på försäljn./utrangering 2024	305 614	–
Årets avskrivningar	-6 670 254	-6 735 584
Utgående avskrivningar	-69 121 956	-62 757 316
Redovisat värde	**236 122 969**	**247 306 586**
Taxeringsvärden	499 125 000	473 046 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 929	–
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	–	37 929
Utgående anskaffningsvärden	37 929	37 929
Ingående avskrivningar	-6 954	–
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-7 585	-6 954
Utgående avskrivningar	-14 539	-6 954
Redovisat värde	**23 390**	**30 975**

Not 12 Pågående arbeten	2025-12-31	2024-12-31
Solceller	125 000	125 000
	125 000	**125 000**

Not 13 Andelar i koncernföretag	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 100 000	8 100 000
Utgående anskaffningsvärden	8 100 000	8 100 000
Redovisat värde	**8 100 000**	**8 100 000**

Varav 8 000 000 kr utgör villkorat aktieägaretillskott i Orminge Agaten i Nacka AB.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 14	Fordran i Koncernföretag	2025-12-31	2024-12-31
Fordran Orminge Agaten i Nacka AB		50 550 000	50 550 000
		50 550 000	**50 550 000**

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Lånenr.	Ränta %	Villkorsändr.	Belopp	Plan.amort.
Stadshypotek	872 454	2,850	2028-06-30	9 523 782	
Stadshypotek	828 735	3,100	2027-03-01	11 748 000	
Stadshypotek	852 964	2,950	2027-04-30	23 500 000	
Stadshypotek	469 451	2,600	2027-06-01	28 490 980	2 417 520
Stadshypotek	881 943	2,940	2026-02-03	8 417 000	
Stadshypotek	502 595	3,150	2026-02-05	14 550 000	
Stadshypotek	774 332	3,010	2026-01-28	1 367 010	
Stadshypotek	791 752	2,800	2026-12-01	15 816 668	
Stadshypotek	805 000	2,920	2026-12-30	40 000 000	
Stadshypotek	872 452	2,850	2028-06-30	19 772 478	
Stadshypotek	634 283	4,720	2026-09-30	25 000 000	
Stadshypotek	469 452	2,480	2026-06-01	6 190 000	
Stadshypotek	881 944	2,940	2026-02-03	7 096 000	
Stadshypotek	900 200	2,770	2027-09-30	15 000 000	
Stadshypotek	774 335	3,160	2029-10-30	7 632 990	
Stadshypotek	774 337	3,140	2029-10-30	11 199 999	
Stadshypotek	805 001	2,920	2026-12-30	8 000 000	
Swedbank hypotek	2 754 353 668	2,420	2027-09-24	11 443 907	96 688
SUMMA				264 748 814	2 514 208

Årlig planerad amotering uppgår till 2 514 208 kr.
Därtill omsätts 126 436 678 kr med ny ffd och ränta under 2026.

Not 16	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar		278 977 782	278 977 782
Summa ställda säkerheter		**278 977 782**	**278 977 782**

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbetalda avgifter för bostadsrätterna och övr. hyror		1 020 219	1 243 472
Upplupen ränta på banklån		451 599	546 492
Övriga upplupna kostnader		810 564	528 032
Övrigt		10 862	15 982
		2 293 244	**2 333 978**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-05-07

UNDERSKRIFTER

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ludvig Green
Styrelseordförande

Paul Ferm

Tomas Åberg

Jonas Sjökvist

Maria Strahl

Håkan Lindal

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Cedra Sverige AB

Marcus Petersson
Huvudansvarig auktoriserad revisor

Gudrun Svedenäng
Intern revisor

Carina Gustafsson
Intern revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Deltagare

CEDRA SVERIGE AB 559513-6275 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-18 15:06:37 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Marcus Bo Ingemar Petersson

Marcus Petersson
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Signerat med Svenskt BankID — *2026-05-13 13:59:29 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: LUDVIG GREEN

Ludvig Green

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID — *2026-05-14 04:41:28 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: John Ola Tomas Åberg

Tomas Åberg

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID — *2026-05-18 13:54:50 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Eva Maria Helen Strahl

Maria Strahl

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID — *2026-05-13 14:13:32 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Paul Wetzenstein Ferm

Paul Ferm

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID — *2026-05-18 07:08:39 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JONAS SJÖKVIST

Jonas Sjökvist

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID — *2026-05-18 08:28:27 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HÅKAN LINDAL

Håkan Lindal

Leveranskanal: E-post

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

CARINA GUSTAFSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-18 15:05:27 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kate Carina Gustafsson

Carina Gustafsson

Leveranskanal: E-post

GUDRUN SVEDENÄNG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-18 15:06:02 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: GUDRUN SVEDENÄNG

Gudrun Svedenäng

Leveranskanal: E-post

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -