

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Lovehusen Tollare
769635-4245

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lovehusen Tollare, med säte i NACKA, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har genom nyproduktion i form av 13 st parhus uppfört 26 st bostadsrättslägenheter i Tollare, Nacka kommun.

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Avräkning mellan föreningen och entreprenören har skett per 2025-12-31. Fram till avräkningsdagen har entreprenören stått för kostnader (exkl avskrivningar), avsättning till yttre fond samt uppburit de intäkter som inkommer för föreningen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra ut parkeringsplatser. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-10-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-12-13 och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-24 hos Bolagsverket.

Föreningens fastigheter består av bostadsrättslägenheter. Styrelsen bedömning är därmed att föreningen uppfyller kraven för privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och således utgör en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har del i samfälligheten Tollare Fiber Samfällighetsföreningen, som förvaltar fibernätet för cirka 1 100 hushåll i området Tollare.

Föreningen är momsregistrerad sedan 2023.

Fastigheterna

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Nacka Tollare 1:500	2021	Nacka
Nacka Tollare 1:501	2021	Nacka
Nacka Tollare 1:502	2021	Nacka
Nacka Tollare 1:503	2021	Nacka
Nacka Tollare 1:504	2021	Nacka
Nacka Tollare 1:505	2021	Nacka
Nacka Tollare 1:506	2021	Nacka
Nacka Tollare 1:507	2021	Nacka
Nacka Tollare 1:508	2021	Nacka
Nacka Tollare 1:509	2021	Nacka
Nacka Tollare 1:510	2021	Nacka
Nacka Tollare 1:511	2021	Nacka
Nacka Tollare 1:512	2021	Nacka

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade genom Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnaderna värms med lägenhetsvisa frånluftsvärmepumpar.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes under 2022 och 2023 och består av 13 parhus med 26 lägenheter.

Byggnadernas totalyta är 3 891 kvm, varav 3 891 kvm utgör boyta. Markyta enligt fastighetstaxering uppgår till 4 830 kvm.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt. Föreningen har 11 st extra parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmar.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
0	0	0	0	0	26

Förvaltning

Föreningen har följande förvaltningsavtal och övriga avtal:

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Botema Fastighets AB
Teknisk förvaltning	BK Fastighetsservice AB
Snöröjning och halkbekämpning	FBV AB
Vatten och avfall	Nacka Vatten och Avfall AB
El	Boo Energi AB
Bredband/TV	Tele2
Försäkring	Trygg Hansa

Utförda investeringar och underhållsarbeten under tidigare år

Eftersom föreningens byggnader är nyuppförda har ännu inga investeringar eller underhållsarbeten utförts.

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen anta en underhållsplan för underhållet av föreningens hus och dess finansiering. Då föreningens byggnader ännu inte är slutbesiktigade i samtliga delar har en underhållsplan ännu inte upprättats.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2025 tecknades ytterligare fyra upplåtelseavtal och fyra lägenheter tillträdde, varmed samtliga föreningens lägenheter är tillträdde.

Föreningen tecknade 2025-12-30 överenskommelse med Erallot Holding AB om dels fastställelse av slutlig anskaffningskostnad, dels Erallot Holding ABs övertagande av betalningsansvar för föreningens pågående tvister samt kostnader hänförliga till avhjälpande av brister i mark- och byggentreprenadernas utförande.

Föreningen tecknade 2025-12-18 ett tilläggsavtal till tidigare avtal om en treårig räntegaranti tecknat 2022-12-08. Tilläggsavtalet innebär en justering av garantins startdatum. Parterna är överens om att garantiperioden ska spegla en treårig period med start fr o m genomsnittlig tillträdesdag. Se mer information under rubriken Lån.

Föreningen hade vid räkenskapsåret utgång pågående tvister med husleverantören Borohus AB (Borohus), byggentreprenören TJF Entreprenad AB (TJF) och markentreprenören Fahléns Bygg & Grund AB (Fahléns).

Tvist med Borohus har uppkommit gällande ekonomisk reglering för leverans av husbyggnadsdelar och material för uppförande av hus på föreningens fastigheter. Föreningen har innehållit betalning med ca 7,6 mkr inkl moms, med hänvisning till dels reglering av tillkommande och avgående poster, dels avhjälpande av kvarstående fel. I juni 2025 ingav Borohus en stämning mot föreningen till Nacka tingsrätt. Under hösten ingav parterna yttranden till tingsrätten. Huvudförhandling bedöms komma att ske under 2026. Enligt föreningens juridiska ombud är det oklart i vilken utsträckning Borohus kommer att bekosta felavhjälpande och vilka krav och motkrav som kommer att kvarstå när alla arbeten är avslutade.

Tvisten med TJF gällande ekonomisk reglering för byggnationen av föreningens hus. Föreningen har innehållit betalning med 6,6 mkr inkl moms, med hänvisning till dels reglering av tillkommande och avgående poster, dels avhjälpande av kvarstående fel. I oktober 2025 hävde föreningen avtalet med TJF, som kort därefter försattes i konkurs. Föreningens efterföljande dialog med den försäkringsgivare hos vilken TJF tecknat en sk fullgörande- och garantitidsförsäkring till förmån för föreningen, resulterade i april 2026 i ett förlikningsavtal innebärande att försäkringsgivaren (Nordic Guarantee) till föreningen utger ett fast engångsbelopp om 4 000 000 kr. Beloppet har betalats ut av Nordic Guarantee i sin helhet under april 2026.

Tvisten med Fahléns gällande ekonomisk reglering för markarbeten på föreningens fastigheter. Föreningen har innehållit betalning med ca 2,2 mkr inkl moms, med hänvisning till att entreprenaden ännu inte är färdigställd. Föreningen har under året utan framgång med ett flertal skrivelser via juridiskt ombud försökt förmå Fahléns att åtgärda noterade besiktningsanmärkningar.

Bokföringen av ovan nämnda innehållna belopp och de tillhörande leverantörsfakturorna har övertagits av Erallot Holding AB i enlighet med ovannämnda avtal per 2025-12-30.

Medlemsinformation

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid årets början	43
Tillkommande medlemmar	8
Avgående medlemmar	0
Antal medlemmar vid årets slut	51

Sune Werkell, Alexander Wijkman, Arsen Pogolian och SDUAB Svensk Detaljplaneutveckling AB är medlemmar sedan maj 2021.

Styrelsen

Sune Werkell	Ordförande
Alexander Wijkman	Ledamot
Arsen Pogosian	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Matz Ekman	Ordinarie, extern	LR Bostadsrättsrevision
	Suppleant	LR Bostadsrättsrevision

Valberedning

Björn Johansson
Negin Schäfer Perskvist

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-16, där resultat- och balansräkning avseende räkenskapsåret 2024 fastställdes.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 988	1 158	236	0
Resultat efter finansiella poster	-4 029	-630	0	0
Soliditet (%)	84,6	70,5	36,9	2,4
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)*	489	0	0	0
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta*	12 818	0	0	0
Skuldsättning per kvm totalyta*	12 818	0	0	0
Sparande per kvm (kr)*	-8	0	0	0
Räntekänslighet (%)*	26	0	0	0
Energikostnad (kr)*	102	0	0	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	63	0	0	0

* Nyckeltal som ej kunde räknas ut tidigare år eftersom samtliga lägenheter ej var tillträdna vid årets ingång.

Nyckeltalen har beräknats utifrån bostadsrättsyta 3 891 kvm och totalyta 3 891 kvm.

Nettoomsättning

Nettoomsättning visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter, inkl obligatoriska tilläggstjänster, dividerat med summa kvm upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm totalyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta.

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter.

Energikostnad (kr)

Bokförd vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.

Kostnad för elförbrukning vid laddning av elbilar vidaredebiteras medlemmarna.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

Föreningens ekonomi

Upplysning vid förlust

Årets resultat visar ett underskott om 4 029 400 kr. Underskottet förklaras i allt väsentligt av årets avskrivningar på byggnader och markanläggningar (4 165 585 kr). Föreningens ekonomi påverkas främst av ränteutvecklingen, kostnaden för vatten och avlopp, sophämtning samt i vilken omfattning medlemmarna själva bidrar med egna arbetsinsatser för att hålla underhållskostnaderna nere.

Styrelsen bedömer att föreningens ekonomiska åtaganden säkerställs genom att det finns möjlighet att täcka upp eventuella underskott från verksamheten (exkl. avskrivningar) med framtida höjning av årsavgiften.

Årsavgifter

2025 års årsavgifter togs ut i enlighet med föreningens ekonomiska plan. Årsavgifterna höjdes den 1 januari 2026 med 10%.

Lån

Föreningen har fyra lån hos SEB om sammanlagt 49 875 000 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 10.

Enligt ekonomisk plan beräknas föreningen ha en årlig intäkt genom räntegaranti som uppgår till 803 333 kr baserat på en finansiering med 50 000 000 kr i lån, genomsnittlig ränta på 3,86 % och årlig amortering på 250 000 kr. Genomsnittlig ränta enligt ekonomisk plan överstiger aktuell ränta på föreningens fastighetslån hos SEB (se not 10). Föreningen tecknade 2022-12-08 ett avtal om en treårig räntegaranti med SDUAB Svensk Detaljplaneutveckling AB (SDUAB). Avtalet innebär att SDUAB, kvartalsvis i efterskott, kompenserar föreningen med mellanskillnaden mellan föreningens faktiska räntekostnad och en ränta på 2,25%. Kompensationen justeras för mellanskillnaden mellan föreningens faktiska amortering och beräknad amortering enligt ekonomisk plan.

Föreningen tecknade 2025-12-18 ett tilläggsavtal till räntegarantin med SDUAB, som innebär att räntegarantin gäller fram till 2027-05-10.

Skatter och avgifter

Samtliga 13 fastigheter är taxerade som småhus med värdeår 2023. Med anledning av att föreningens hus är nyproducerade är föreningen fr.o.m. 2024 befriad från fastighetsskatt under en period om 15 år.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	185 902 500	40 649 000	0	0	-629 874	225 921 626
Disp av föreg års resultat				-629 874	629 874	0
Förändring under året	33 532 500	3 572 000	34 046	-34 046	-4 029 400	33 075 100
Belopp vid årets utgång	219 435 000	44 221 000	34 046	-663 920	-4 029 400	258 996 726

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Balanserat resultat	-663 920
Årets resultat	-4 029 400
	-4 693 320

behandlas så att

Avsättning till yttre fond görs enligt ekonomisk plan	136 185
i ny räkning överföres	-4 829 505
	-4 693 320

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 988 360	1 158 167
Övriga rörelseintäkter	3	1 042 220	776 903
Summa rörelseintäkter		3 030 580	1 935 070
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-914 465	-725 761
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-1 062 918	-1 195 162
Avskrivningar	6	-4 165 585	-629 874
Summa rörelsekostnader		-6 142 968	-2 550 797
Rörelseresultat		-3 112 388	-615 727
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-917 012	-14 147
Summa finansiella poster		-917 012	-14 147
Resultat efter finansiella poster		-4 029 400	-629 874
Årets resultat		-4 029 400	-629 874

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 11	308 639 938	319 098 553
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	170 603	190 100
Summa materiella anläggningstillgångar		308 810 541	319 288 653
Summa anläggningstillgångar		308 810 541	319 288 653
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		358 669	252 982
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	13	930 608	0
Övriga fordringar		1 429	41 673
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	16 000	20 066
Summa kortfristiga fordringar		1 306 706	314 721
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		617 717	816 951
Summa kassa och bank		617 717	816 951
Summa omsättningstillgångar		1 924 423	1 131 672
SUMMA TILLGÅNGAR		310 734 964	320 420 325

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

263 656 000

226 551 500

Fond för yttre underhåll

34 046

0

Summa bundet eget kapital

263 690 046

226 551 500

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-663 920

0

Årets resultat

-4 029 400

-629 874

Summa ansamlad förlust

-4 693 320

-629 874

Summa eget kapital

258 996 726

225 921 626

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

24 937 500

0

Summa långfristiga skulder

24 937 500

0

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

24 937 500

77 000 000

Leverantörsskulder

12

971 489

12 696 523

Övriga skulder

0

2 489

Skatteskulder

0

295 744

Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag

13

0

3 299 648

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

891 749

1 204 295

Summa kortfristiga skulder

26 800 738

94 498 699

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

310 734 964

320 420 325

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-4 029 400	-629 874
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4 165 585	629 874
Betald fastighetsskatt	-297 091	-299 030

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-160 906 -299 030

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-105 687	-89 855
Förändring av kortfristiga fordringar	-884 951	-50 260
Förändring av leverantörsskulder	-11 725 034	2 072 814
Förändring av kortfristiga skulder	-3 614 684	-17 709 817

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-16 491 262 -16 076 148

Investeringsverksamheten

Bidrag från Naturvårdsverket	0	194 974
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-18 667 120	-21 418 337
Justering enligt aktieöverlåtelseavtal med Erallot Holding AB	24 979 647	0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

6 312 527 -21 223 363

Finansieringsverksamheten

Betalda insatser och upplåtelseavgifter	37 104 500	113 541 500
Amortering/upptagna lån	-27 125 000	-83 000 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

9 979 500 30 541 500

Årets kassaflöde

-199 235 -6 758 011

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 816 951 7 574 963

Likvida medel vid årets slut

617 716 816 952

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avsättning till yttre fond har gjorts enligt ekonomisk plan med avsättning om 35 kr per m². Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital. Reservering för föreningens fond för yttre underhåll ingår i föreningens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut fattats på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Föreningen har förvärvat fastigheten till ett pris som understiger marknadsvärde genom så kallad paketering. Detta innebär att fastigheten varit föremål för en underprisöverlåtelse. Därmed finns en uppskjuten skatteskuld i föreningen som kan komma att aktualiseras om föreningen avyttrar fastigheten.

Föreningen har inte haft några anställda och inga styrelsearvoden har utgått.

Avskrivningar

Byggnadernas betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjande/avskrivningstider och därmed har byggnadernas anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 25-120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Fastigheten	Livslängd	Andel av bokf värde %
Stomme, inkl grund	120	62
Tak	40	7
Fasad	30	8
Stamledning värme	80	4
Stamledning VA	50	4
Fönster	30	7
El	50	5
Ventilation inkl styr	25	1
Terrass	40	2
		100

Maskiner och andra tekniska tillgångar

Laddstolpar

År
10

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	1 888 871	1 888 871
Årsavgifter - bortfall, löpande tillträden	-109 042	-805 425
Hysesintäkter p-platser	125 400	125 400
Hysesintäkter p-platser - bortfall	-39 366	-103 487
Tillägg El	97 578	37 299
Bredband	24 915	15 509
Öresutjämning	4	0
	1 988 360	1 158 167

I årsavgifterna ingår kostnader för kallvatten

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Ersättning från Erallot Holding AB enligt avtal	932 704	703 692
Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift	8 685	8 211
Försäkringsersättningar	100 831	65 000
	1 042 220	776 903

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Övriga fastighetskostnader	-23 827	-16 588
Fastighetsförsäkring	-95 640	-90 816
Bredband/TV	-26 520	-13 685
Fastighetsskötsel	-4 738	-4 502
Samfällighetsavgift	-23 400	-12 075
Snöröjning	-27 220	-78 343
El	-129 343	-295 855
Vatten och Avlopp	-269 224	-144 026
Sophämtning	-50 222	-36 880
Övriga reparationer	-264 331	-32 991
	-914 465	-725 761

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2025	2024
Annonsering	-32 200	-108 799
Revisionsarvoden och revisionsnära rådgivning	-46 438	-50 688
Konsultarvoden	-90 843	-51 308
Fastighetsförvaltning	-33 810	-33 285
Bankkostnader	-3 914	-3 490
Advokat- och rättegångskostnader	-649 451	-259 000
Programvaror	-3 226	-3 228
Mäklararvoden/försäljningskostnader	-185 730	-668 701
Tillsynskostnader	-14 730	0
Övriga externa kostnader	0	-860
Möteskostnader	-2 576	-2 480
Kostnad för evakueringsboende	0	-13 323
	-1 062 918	-1 195 162

Not 6 Avskrivningar

	2025	2024
Avskrivningar på byggnader	-3 816 870	-625 000
Avskrivningar på maskiner och andra tekniska	-19 497	-4 874
Justering avskrivning byggnad 2024	-329 218	0
	-4 165 585	-629 874

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	319 723 553	0
Inköp av mark från dotterbolag	0	60 000 000
Värdeöverföring från dotterbolag	0	59 975 000
Nedlagda kostnader	18 667 120	199 748 553
Reglering enligt aktieöverlåtelseavtal med Erallot Holding AB	-24 979 647	
Utgående anskaffningsvärde	313 411 026	319 723 553
 Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-625 000	0
Årets avskrivningar enligt plan	-4 146 088	-625 000
Utgående avskrivning enligt plan	-4 771 088	-625 000
	308 639 938	319 098 553

Nedlagda kostnader avser projektering, markarbeten, husleverans, montering, finansiering och administration.

Pågående byggnation omklassificerades till Byggnader och mark under 2024

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 60 916 650 kronor

Taxeringsvärde

Mark	38 310 000	38 310 000
Byggnad	57 277 000	57 277 000
	95 587 000	95 587 000

Uppdelning av taxeringsvärde mark

Bostäder	95 587 000	95 587 000
	95 587 000	95 587 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	194 974	0
Inköp		389 948
Bidrag från Naturvårdsverket		-194 974
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	194 974	194 974
Ingående avskrivningar	-4 874	0
Årets avskrivningar	-19 497	-4 874
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 371	-4 874
Utgående redovisat värde	170 603	190 100

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsskötsel	2 424	2 314
Bredband	6 630	6 630
Samfällighetsavgift	5 850	5 850
Snöröjning	1 096	5 272
	16 000	20 066

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Återbetalnings- dag	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Kameo	8,00	2025-03-12	0	77 000 000
SEB	2,63	2026-03-28	12 468 750	0
SEB	3,11	2026-03-28	12 468 750	0
SEB	3,21	2027-03-28	12 468 750	0
SEB	3,32	2028-03-28	12 468 750	0
			49 875 000	77 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			24 937 500	77 000 000

Av ovanstående båda lån med återbetalning 2026-03-28 har den ena varit bundet på 1 års räntebindningstid och det andra på 3 månader. Fr o m 2026-03-28 har båda dessa lån 3 månaders bindningstid, med en ränta som t o m 2026-06-28 uppgår till 2,99%.

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	140 000 000	140 000 000
Avgår pantbrev hos SEB*	-110 000 000	
Pantbrev i eget förvar	30 000 000	140 000 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

*) SEBs uttagna pantbrev om 110 000 000 kr överstiger låneskulden med 60 125 000 kr.
Inskrivningsärendet pågår för delning av SEBs pantbrev, varmed obelånade pantbrev överförs till ägararkivet.

Not 12 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	-17 342 300	-12 696 523
Betalningsansvar övertaget av Erallot Holding AB	16 370 811	0
	-971 489	-12 696 523

Not 13 Skulder och fordringar till intresseföretag och gemensamt styrda företag

Samtliga skulder och fordringar avser Erallot Holding AB.

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld Erallot Holding AB	0	-3 299 648
Twistiga leverantörsskulder	-16 370 811	0
Reglering enligt aktieöverlåtelseavtal och andra avtal	17 301 419	0
	930 608	-3 299 648

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupen ränta	8 360	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	242 933	771 195
Förutbetalda årsavgifter och bredbandsavgifter	553 790	364 088
Upplupen kostnad revision och rev. nära rådgivning	45 000	45 000
El	10 184	21 149
Vatten och sophämtning	31 482	0
Snöröjning	0	2 863
	891 749	1 204 295

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna höjdes 2026-01-01 med 10%.

I april 2026 tecknade föreningen ett förlikningsavtal med försäkringsgivaren Nordic Guarantee, utställare av den fullgörande- och garantitidsförsäkring som föreningens konkursade byggtreprenör TJF Entreprenad AB tecknade med föreningen som förmånstagare. Förlikningsavtalet innebär att föreningen erhåller ett fast belopp om 4 000 000 kr, att användas för fullföljande av kvarstående arbeten samt felavhjälpande. Beloppet har betalats ut av Nordic Guarantee i sin helhet under april 2026.

I juni 2026 avtalade föreningen om ett borgensåtagande från PDR Fastigheter AB, som säkerhet för de avtal som ingåtts med dels Erallot Holding AB om slutlig anskaffningskostnad och övertagande av betalningsansvar, dels SDUAB Svensk Detaljplaneutveckling AB om räntegaranti.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 6 maj 2026

Årsredovisningen är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Nacka

Arsen Pogosian
Ledamot

Sune Werkell
Ordförande

Alexander Wijkman
Ledamot

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

Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.