

Brf Brunnsviken

Årsredovisning

2025



Innehållsförteckning

1	Förvaltningsberättelse	3
1.1	Verksamheten.....	3
	Föreningens ändamål	3
	Grundfakta om föreningen.....	3
	Styrelse, revisorer och valberedning.....	3
	Arbetsgrupper	4
	Fastigheter.....	5
	Förvaltning.....	6
	Besiktning och underhållsplan	6
	Föreningens ekonomi.....	7
1.2	Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret.....	8
	Ekonomi och lån	8
	Teknik och bygg	9
	Trädgård och utemiljö	10
	IT & TV och information	10
	Säkerhet och trygghet	10
	Arrangemang	10
	Projekt Pulkabacken	11
	Solcellsanläggning.....	11
	Gemensamhetsanläggning.....	11
1.3	Medlemsinformation.....	12
1.4	Flerårsöversikt	13
	Nyckeltal.....	13
	Föreningens lån	15
	Ekonomisk strategi	15
	Avskrivningar och avsättningar	16
1.5	Förändringar eget kapital	17
1.6	Resultatdisposition.....	17
2	Resultaträkning	18
3	Balansräkning.....	19
4	Tilläggsupplysningar.....	21
5	Revisionsberättelse.....	30
6	Ordlista.....	32

Årsredovisning 2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brunnsviken i Solna avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2025.

1 Förvaltningsberättelse

1.1 Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-04-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-12-03 och nuvarande stadgar, daterade 2023-09-30, registrerades hos Bolagsverket 2023-10-18. Föreningen har sitt säte i Solna.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Föreningens fastighet Rågen 13 är inte längre delägare i gemensamhetsanläggningen Solna Rågen ga:1 efter beslut av Lantmäteriet i november 2025.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Lars-Åke Hansson	Ordförande
Fredrik Angelin	Ledamot
Jacob Langeloh	Ledamot
Richard Linnander	Ledamot
Anna Malmberg	Ledamot
Cecilia Mora	Ledamot
Björn Gardarsson	Suppleant
Erik Vahlström	Suppleant

Under räkenskapsåret har en ordinarie föreningsstämma (2025-05-13) och tio styrelse-sammanträden hållits.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Pröva nya medlemskap	Lars-Åke Hansson, Richard Linnander och Cecilia Mora
Studieansvarig	Erik Vahlström

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Fredrik Angelin, Jacob Langeloh, Richard Linnander och Björn Gardarsson.

Under räkenskapsåret har följande varit revisorer:

Krister Rentrop	Ordinarie revisor, medlem i föreningen
Per Engzell	Ordinarie revisor, Engzells Revisionsbyrå AB
Petter Sylvan	Revisorssuppleant, medlem i föreningen
Göran Andersson	Revisorssuppleant, Mörby Revision AB

Valberedning har utgjorts av:

Anders Sundqvist	Sammanställande
Lena Nitz	
Gunnar Andersson	

Arbetsgrupper

Inom föreningen finns följande arbetsgrupper som stöd åt styrelsens arbete (ansvariga understrukna):

Ekonomi och lån	<u>Lars-Åke Hansson</u> , Fredrik Angelin och Lars Lindgren.
Teknik och bygg	<u>Björn Gardarsson</u> , Richard Linnander, Per Askling, Anton Lindström, Claes Peyron, Leif Tokics och Erik Vahlström.
Trädgård och utemiljö	<u>Anna Malmberg</u> , Katarina Bergstrand, Karin Lundberg, Cecilia Mora, Karin Thorsell och Margareta Tokics.
IT och TV	<u>Richard Linnander</u> , Michael Bjersander, Anton Lindström, Erik Vahlström och Hanna Wallin.
Säkerhet och trygghet	<u>Cecilia Mora</u> , Fredrik Angelin, Elisabeth Hermansson-Zamani, Lena Nitz, Anna Malmberg, Erik Vahlström och Anna-Karin Wahlberg.
Arrangemang	<u>Jacob Langeloh</u> , Katarina Lindén, Richard Linnander och Hanna Wallin.

Föreningen har även en Grannsamverkansgrupp som består av Cecilia Mora (sammanhållande), Fredrik Angelin, Elisabeth Hermansson-Zamani, Maria Kroon, Katarina Lindén, Lena Nitz, Örjan Stenflo och Anna-Karin Wahlberg.

Under året har även projektgrupper varit verksamma för att utreda och i förekommande fall förbereda och genomföra kortare projekt för installation av gemensam el, förädling av ytor och upprustning av tvättstuga samt växter mot Pulkabacken:

Gemensam el	<u>Anton Lindström.</u>
Förädling av ytor	<u>Cecilia Mora, Björn Gardarsson.</u>
Växter Pulkabacken	<u>Cecilia Mora, Björn Gardarsson.</u>

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Vetet 1 och Rågen 13 i Solna. På fastigheterna är uppfört 97 lägenheter i flerfamiljshus och radhus samt 93 parkeringsplatser. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Lägenheterna har en sammanlagd boyta på 9 382,5 kvm med följande fördelning:

Antal	Antal rum och kök	Area (kvm)
23	2	62,5–69,5
43	3	70,5–90,5
25	4	100,0–140,0
6	5	113,0–162,5

Föreningen disponerar tills vidare en tvårumslägenhet som styrelselokal och gästlägenhet för föreningens medlemmar. Marianne Lundberg har under året varit lägenhetsvärd.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av parkeringsplatser.

Arean av de två fastigheterna i Solna som föreningen äger är följande:

Fastighet	Area (kvm)
Vetet 1	14 626
Rågen 13	1 337
Summa	15 963

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Fastighetens värdeår är 1991.

Fastighetsavgiften uppgår till 1 724 kr per bostadslägenhet.

Fastighetsförsäkringen gäller fullvärde och är tecknad i Protector försäkring. Försäkring mot ohyra ingår. I fastighetsförsäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Taxeringsvärdet från och med den 1 januari 2025 fördelar sig enligt följande:

	Byggnader (kr)	Mark (kr)	Totalt (kr)
2025	157 000 000	91 000 000	248 000 000

Förvaltning

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB har under året biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning inklusive hantering av lägenhetsförteckning. Teknisk förvaltning har genomförts av Sundeborns Alltjänst AB.

Besiktning och underhållsplan

En fastighetsbesiktning av föreningens egendom genomfördes den 2 februari 2025 och fastigheterna bedöms vara i gott skick. Den långsiktiga underhållsplanen uppdaterades som resultat av besiktningen.

Den senaste planen fastställdes av styrelsen den 18 februari 2026 och omfattar underhållsåtgärder i tidsperioden 2026–2075. Totalt ingår det åtgärder för 169,8 mnkr vilket i genomsnitt blir 3 395 tkr per år under de 50 år som planen omfattar.

Under de kommande tre åren finns bland annat följande åtgärder planlagda:

- Byte av soprumsdörrar
- Modernisering av hissar
- Målningsarbeten
- Byte av tvättmaskiner, torkskåp och torktumlare
- Justera värmesystemet
- Tvättning av tak
- Byte av hängrännor och stuprör.

Föreningens ekonomi

Kassaflödesanalys

1 januari – 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 002 206	613 059
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 073 980	1 152 292
	3 076 186	1 765 351
Erhållen ränta	88 553	121 361
Erlagda ränta	-637 136	-1 050 278
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 527 603	836 434
Förändring av rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	14 412	-122 756
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	4 475	-2 812
Kassaflöde från löpande verksamheten	2 546 489	710 865
Investeringsverksamhet		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	54 078	-453 966
Kassaflöde från investeringsverksamhet	54 078	-453 966
Finansieringsverksamhet		
Amorterig av lån	-1 208 000	-1 508 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 208 000	-1 508 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 392 568	-1 251 100
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 260 371	5 511 471
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 652 939	4 260 371

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen

1.2 Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen organiserar sin verksamhet i sex ständiga arbetsgrupper och ett antal tillfälliga projektgrupper som stöd åt styrelsen i såväl direkt genomförande som i utarbetande av beslutsunderlag inom respektive ämne.

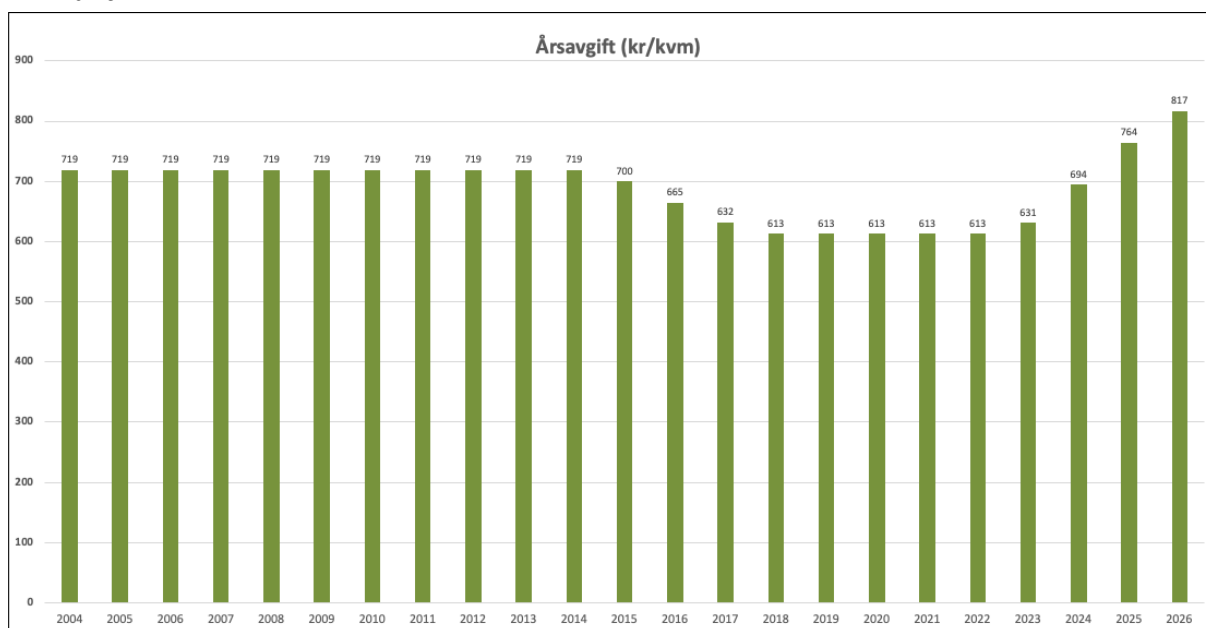


Figur 1: De sex ständiga arbetsgrupperna som stödjer styrelsen.

Ekonomi och lån

- Under våren utarbetade ekonomigruppen en årsredovisning och i oktober tog gruppen fram en budget för 2026, en långtidsbudget för åren 2027–2029 och en finansieringsanalys för åren 2030–2039 vilka godkändes av styrelsen.
- Ekonomigruppen tog även fram en genomförandeplan för åren 2026–2029 som styrelsen godkände.
- Resultatet under räkenskapsåret visade ett överskott på 1 447 006 kr.
- Föreningens lån uppgick den 31 december 2025 till 22 572 100 kr, vilket motsvarar 2 406 kr per kvm. Under året har lånen amorterats med 1 208 000 kr, varav 300 000 kr utgör amorteringar utöver den planerade årliga amorteringen på 908 000 kr.
- Föreningen har inte omförhandlat de fyra lånen hos Swedbank och samtliga är därför alltför rörliga. De rörliga räntesatserna har jämförts med andra banker och befunnits konkurrenskraftiga.

- Föreningens målsättning är att vara skuldfri. Med den planerade årliga amorteringen beräknas detta komma att inträffa år 2050.
- Årsavgiften höjdes med tio procent den 1 januari 2025 och med sju procent den 1 januari 2026 på grund av höga räntor och ökade driftkostnader, främst avseende sophantering, vatten och värme. Årsavgiften uppgår därmed till 817 kr per kvadratmeter och år under 2026.



Figur 2: Årsavgifter uttryckt i kronor per kvadratmeter, från 719 år 2004 till 817 år 2026. Sedan 2004 har inflationen varit 51% vilket innebär att 719 kr per kvadratmeter då motsvarar 1 082 kr per kvadratmeter nu.

Teknik och bygg

- Bytet av hissar och soprumsdörrar var planerat till 2025 till en kostnad av 2,1 mnkr men kommer i stället att genomföras under våren 2026 för beräknat 1,7 mnkr.
- Felanmälningar av tvättstugeutrustningen har hanterats.
- Ansökningar om tillstånd för lägenhetsombyggnad har behandlats enligt gällande rutiner.
- Besiktningsanmärkingar gällande hissarna i BA 49 och BA 175 har åtgärdats.
- Den årliga fastighetsbesiktningen har genomförts och ligger nu till grund för den uppdaterade underhållsplanen.
- Underhåll av tak har utförts, inklusive byte av virke och målning.
- Ett möte har hållits med representant från SBC för att bedöma den tekniska statusen på byggnadskomponenterna inför kommande regelverksbyte till K3.
- Förberedelser har gjorts inför upphandlingen av en Teknisk administrativ förvaltare från SBC med planerad start år 2026.

Trädgård och utemiljö

- Under året har trädgårdsgruppen planerat och genomfört trädgårdsrelaterade uppgifter för vårens och höstens föreningsdagar. Föreningens medlemmar har under dessa dagar tillsammans planterat växter och beskurit buskar samt rengjort skyltar och cykelskjul från mossa och smuts.
- Samordning av föreningens trädbeskärning enligt trädvårdsplan.
- Allmänt underhåll av föreningens grönytor och växtlighet samt bevattning som inte omfattas av skötselavtal.
- Stöd till projekt Pulkabacken.
- Planerat för arbetsuppgifter till trädgårdsvolontärer samt genomfört ett informationsmöte.

IT & TV och information

- IT-gruppen underhåller löpande hemsidan och lägger upp nyheter samt skickar ut nyhetsbrev och infoblad.
- Viktiga nyheter skickas ut till de som anmält sig till nyhetsbrev på hemsidan. Se till att göra det om ni inte redan gjort det.
- Kommande år kommer IT-gruppen börja titta på nytt passersystem för gemensamma ytor.

Säkerhet och trygghet

- Sundeborn Alltjänst AB som tar hand om det Systematiska Brandskyddsarbete (SBA) gör regelbundna kontroller av brandsläckare, brandlarm och rökluckor. Företaget kontrollerar också att trapphusen och korridorerna i källarna vid 175 och 49 hålls fria från föremål som hindrar utrymning eller sprider rök vid eventuell brand.
- I juni 2023 hyrde vi en hjärtstartare från företaget Medico. Den servades i juli 2025 enligt avtalet. Under 2027 behöver vi besluta om hyresavtalet ska förlängas, apparaten köpas ut eller ersättas med ett nytt hyresavtal.

Arrangemang

- Arrangemangsgruppen har ordnat årets två föreningsdagar, i maj och oktober. På vårens föreningsdag fick vi välkomna runt 70 medlemmar. Gruppen vill framhäva det stora engagemanget kring föreningsdagen. Vi noterade många fina insatser under den kollektiva städningen, både vad gäller trädgårdsarbete och städning av soprummet. Utöver detta upplevde vi mycket aktivt stöd från flera medlemmar som grillade, serverade, dekorerade, bidrog till fiket och sedan hjälpte till att städa undan.
- Föreningens ordinarie stämma hölls i ett tält i Fontänparken i maj, där mer än 40 medlemmar var representerade. Efter stämman serverades smörgåsar, öl och kaffe.
- Som avslutning inför sommaren ordnade gruppen även en informell knytlunch i Fontänparken i juli, som besöktes av runt 20 medlemmar.

- Styrelsedagen hölls även detta år i Scouternas praktiska och trevliga lokaler, där diskussionerna rörde föreningens framtida utveckling.
- Till höstens föreningsdag anmälde sig cirka 60 medlemmar, men närvaron bedöms ha varit ännu högre. Denna gång varierades “korv-bröd-och-sallad”-temat och två olika linssoppor serverades – lite variation och bättre för klimatet. Återigen vill vi tacka alla medlemmar som engagerade sig på otaliga sätt.
- Första advent firades med varm glögg och pepparkakor i Fontänparken.

Projekt Pulkabacken

- Under året genomfördes ett större förbättringsprojekt på uteplatserna som vetter mot kommunens pulkabacke.
- Projektet innehöll två viktiga delar: 1) stabilisering av marken och åtgärder mot erosion på två uteplatser och 2) förnyelse av cirka 100 meter häck med mer lättskötta, tåliga och kostnadseffektiva växter.
- Arbetet utfördes under hösten och slutfördes i december. Projektet bidrar till en mer hållbar och trivsamt utemiljö, samtidigt som den minskar underhållsbehovet och därmed föreningens kostnader på lång sikt.

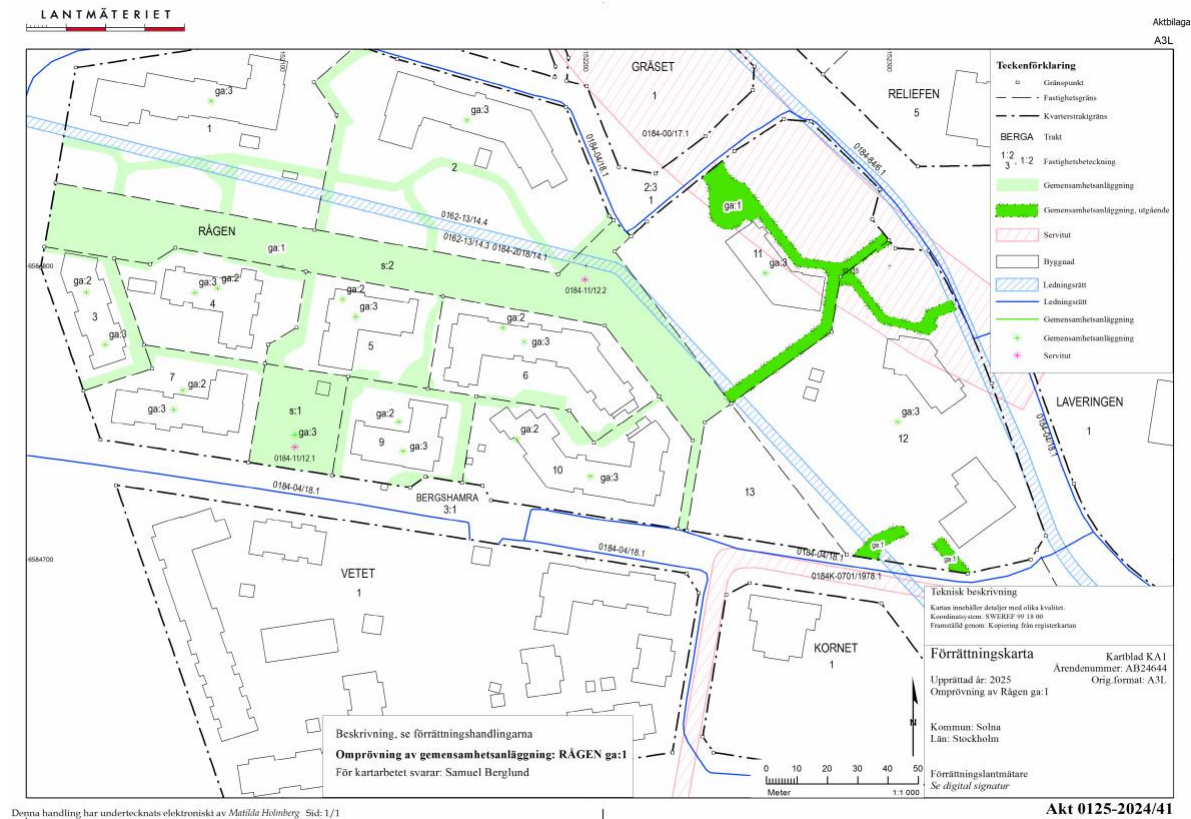
Solcellsanläggning

- Föreningen började redan 2017 att installera solpaneler på olika tak och har nu sammanlagt 302 paneler. Den sammanlagda effekten är 98 kW.
- Under 2025 producerade vi 81 000 kWh solel. Detta generade en förtjänst på 95 tkr genom att vi slapp köpa el, sålde överskott av producerad el och genom en skattereduktion på såld el.
- Föreningen använder 44% av den el vi producerar till föreningens fläktar, pumpar, hissar, belysning, tvättstugor med mera. Resterande el sålde vi till Vattenfall.

Gemensamhetsanläggning

- Vid kontakter 2024 med Lantmäteriet (LM) och Åbergssons samfällighetsförening (ÅSFF) uppdagades det att föreningen genom att äga Rågen 13 (den yttre parkeringen) är en deltagande fastighet i gemensamhetsanläggningen Rågen ga:1. Detta anläggningsbeslut fattades 1987 av Fastighetsbildningsmyndigheten.
- Gemensamhetsanläggningen består av gatumark (inklusive trottoar), en kvarterslekplats samt gång- och cykelvägar.
- Föreningsstämman i maj 2025 beslutade att styrelsen har rätt att företräda bostadsrättsföreningen för att skriva på en överenskommelse om att ompröva anläggningsbeslutet för Rågen ga:1. Styrelsen ansökte därefter hos LM om utträde.

- LM fattade i november 2025 beslut (AB24644) om förrättningen Rågen ga:1. Fastigheterna Rågen 11–13 ingår inte längre som delägare i gemensamhetsanläggningen, vilket innebär att föreningen har utträtt ur Rågen ga:1.



Figur 3: Gemensamhetsanläggningen består av gatumark, kvarterslekplats samt gång- och cykelvägar, markerade med ljusgrönt. Föreningen äger Rågen 13 (vår yttre parkeringsplats) och Vetet 1.

1.3 Medlemsinformation

Under året har två av 97 lägenheter överlåtits. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Vid räkenskapsårets slut uppgick antalet medlemmar till 147.

1.4 Flerårsöversikt

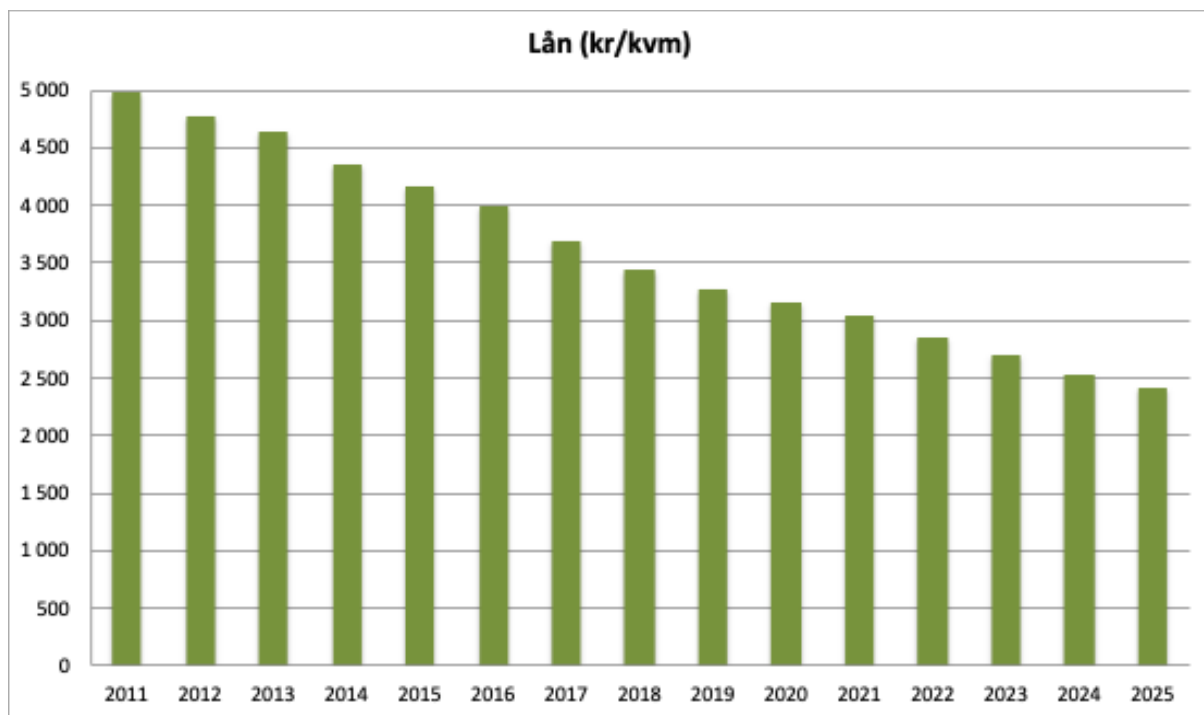
Nyckeltal

Nyckeltal	2021	2022	2023	2024	2025
Årsavgift (kr per kvm)	613	613	631	694	764
Skuldsättning (kr per kvm)	3 038	2 856	2 695	2 535	2 406
Sparande (kr per kvm)	276	252	161	218	337
Räntekänslighet (%)	5,0	4,7	4,3	3,7	3,1
Energikostnad (kr per kvm)	129	137	145	156	161
Nettoomsättning (tkr)	6 235	6 276	6 561	7 208	7 900
Soliditet (%)	73	74	75	76	77
Årsavgift andel av total rörelseintäkt (%)	92	91	89	88	90
Kapitalkostnad (kr per kvm)	22	30	109	109	66
Avskrivning och avsättning (kr per kvm)	260	256	244	256	464
Lånens andel av taxeringsvärdet (%)	14	11	10	10	9
Resultat efter finansiella poster (tkr)	723	702	199	-264	1 447
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,71	1,01	3,91	4,15	2,68

Anmärkning. Föreningen har ingen area upplåten med hyresrätt och inga garage eller kontor som hyrs ut. Det innebär att arean i nyckeltalen ovan hänförs till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt vilken är 9 382,5 kvm.

Fastighetslånen

För att långsiktigt minska kostnaderna för räntor amorterar föreningen på fastighetslånen.

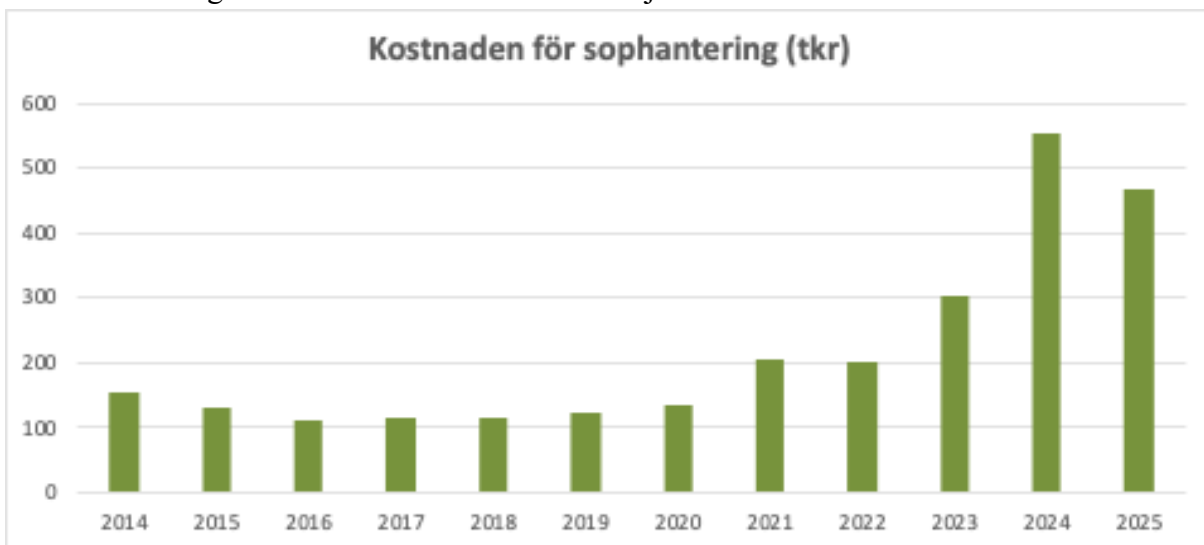


Figur 4: Föreningens fastighetslån med ca 5 000 kr/kvm år 2011, ca 4 000 kr/kvm år 2016 och ca 3 000 kr/kvm år 2021.

En lägenhet med ett andelstal på 1 procent har en andel av föreningens skuld på 226 tkr. Räntekostnaden utgör 8 procent av nettoomsättningen. Räntekänsligheten är 3 procent vilket innebär att en förändring av räntan med 1 procentenhet på föreningens lån motsvarar 3 procent av årsavgiften.

Sophantering

Kostnaden för att hantera sopor har ökat kraftigt från en låg och stabil nivå under 150 tkr per år till att överstiga 550 tkr under 2024 och sedan sjunka till 470 tkr under 2025.



Figur 5: Föreningens årliga kostnader för sophantering sedan 2014.

Nyckeltal för energiförbrukning:

Nyckeltal (kWh per kvm)	2021	2022	2023	2024	2025
Inköpt el	15	14	15	13	16
Inköpt fjärrvärme	96	92	99	100	87

Föreningens lån

Föreningens fastigheter är belånade enligt följande:

Låneinstitut	Ränta	Ing. skuld 2025-01-01	Utg. skuld 2025-12-31	Ränte- ändringsdag
A) Swedbank	3,10%	8 100 000	0	3 mån rörlig
A) Swedbank	2,35%	0	7 950 000	3 mån rörlig
B) Swedbank	2,85%	4 595 100	0	3 mån rörlig
B) Swedbank	2,35%	0	4 545 100	3 mån rörlig
C) Swedbank	2,84%	6 622 000	0	3 mån rörlig
C) Swedbank	2,14%	0	5 714 000	3 mån rörlig
D) Swedbank	3,19%	4 463 000	0	3 mån rörlig
D) Swedbank	2,24%	0	4 363 000	3 mån rörlig
	2,27%	23 780 100	22 572 100	

Varav kortfristig del av långfristig skuld	22 572 100
Varav redovisad som långfristig skuld	0
Årets amortering	1 208 000

Utöver amorteringar som ska göras under året anses även lån som banken kan säga upp inom ett år som kortfristig skuld. Föreningens samtliga lån har rörlig ränta (3 månader). Med den planerade årliga amorteringen på 908 000 kr blir föreningen skuldfri år 2050.

De ursprungliga lånen uppgick till sammanlagt 120 592 000 kr. Som säkerhet för lånen har pantförskrivits pantbrev på sammanlagt 49 000 000 kr.¹

Ekonomisk strategi

Styrelsen har nu en ekonomisk strategi i sex punkter för föreningen:

¹ Datapantbrev om sammanlagt 71 592 000 kr förvaras i Ägararkivet, Lantmäteriverket för föreningens räkning.

1. Rörelselikviditeten ska vara balanserad, det vill säga över tiden ska utbetalningarna inte vara större än inbetalningarna.
2. Den årliga avskrivningen + avsättning till vår underhållsfond bör tillsammans uppgå till 1 procent av våra byggnaders anskaffningsvärde.
3. Den årliga amorteringen på våra fastighetslån bör motsvara den årliga avskrivningen av vår fastighet.
4. Löptiderna på våra fastighetslån bör i genomsnitt vara minst 1/3 rörlig och minst 1/3 fast ränta med varierande löptider.
5. Våra finansiella tillgångar (kassa- och bankmedel, obligationer och aktiefonder) bör minst täcka våra kortfristiga skulder + 2 års stadgeenlig avsättning till underhållsfonden.
6. Målet är att föreningen ska vara skuldfri.

Avskrivningar och avsättningar

Enligt föreningens ekonomiska strategi (punkt 2) bör summan av avskrivning och avsättning till underhållsfonden årligen uppgå till totalt 1 procent av våra byggnaders anskaffningsvärde (118 803 tkr), vilket innebär 1 188 tkr per år. Sedan 2005 har avskrivningen varit konstant 908 tkr per år. Avsättningen har varit 280 tkr per år fram till 2013 då den höjdes till 477 tkr och följer därefter underhållsplanens årsmedelvärde.

Föreningen vidmakthåller sin linjära avskrivning på 908 tkr per år, vilket motsvarar 97 kr per kvm och år. Detta motsvarar en avskrivningstakt på 131 år. Byggnaderna är helt avskrivna år 2131.

Enligt stadgarna ska avsättningen till underhållsfonden ske med belopp som framgår av underhållsplanen. Lägsta belopp ska dock uppgå till 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Enligt den fastställda underhållsplanen bör avsättningen vara 3 284 tkr/år eller 350 kr/kvm och år, vilket motsvarar 1,32 procent av taxeringsvärdet.

	Tkr	Kr/kvm och år	Andel av byggnadernas anskaffningsvärde
Avskrivning	908	97	0,76%
Avsättning	3 284	350	2,76%
Summa	4 192	447	3,52%

Från och med 2026 övergår föreningen från regelverket K2 till K3.

1.5 Förändringar eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	16 782 301			16 782 301
Fond för yttre underhåll	6 764 952		2 644 502	9 409 454
Kapitaltillskott	33 719 640			33 719 640
Balanserat resultat	22 526 038	-264 139	-2 644 502	19 617 397
Årets resultat	-264 139	264 139	1 447 006	1 447 006
Eget kapital	79 528 792	0	1 447 006	80 975 798

1.6 Resultatdisposition

Till stämmans förfogande finns följande medel:

	2025	2024
Balanserat resultat från föregående år	22 261 899	22 448 482
Årets resultat	1 447 006	-264 139
Reservering till underhållsfond enligt stadgarna	-3 284 050	-1 254 000
Av underhållsfond ianspråk tas enligt stadgarna	639 548	1 331 556
Totalt	21 064 403	22 261 899

Styrelsen föreslår att överskottet, 21 064 403 kronor, i enlighet med föreningens stadgar (§ 21), balanseras i ny räkning.

2 Resultaträkning

1 JANUARI – 31 DECEMBER		2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 900 152	7 208 444
Övriga rörelseintäkter	Not 3	<u>43 369</u>	<u>187 874</u>
		7 943 521	7 396 318
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-4 371 792	-4 987 278
Övriga externa kostnader	Not 5	-304 307	-364 765
Personalkostnader	Not 6	-191 236	-278 924
Avskrivningar	Not 7	<u>-1 073 980</u>	<u>-1 152 292</u>
		-5 941 315	-6 783 259
RÖRELSERESULTAT		2 002 206	613 059
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		65 335	142 119
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-620 535</u>	<u>-1 019 317</u>
		-555 200	-877 198
ÅRETS RESULTAT		1 447 006	-264 139

3 Balansräkning

TILLGÅNGAR		2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 8, 9	98 857 263	99 985 321
Pågående projekt	Not 10	0	0
		98 857 263	99 985 321
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Bostadsrätt disponerad av föreningen		138 385	138 385
		138 385	138 385
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		98 995 648	100 123 706
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		-14 377	12 198
Övriga fordringar inkl SBC klientmedel i SHB	Not 11	2 743 486	1 017 258
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	126 508	146 991
		2 855 617	1 176 447
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 074 629	3 398 861
		3 074 629	3 398 861
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 930 246	4 575 308
SUMMA TILLGÅNGAR		104 925 894	104 699 014

EGET KAPITAL OCH SKULDER

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 782 301	16 782 301
Kapitaltillskott		33 719 640	33 719 640
Fond för yttre underhåll	Not 13	9 409 454	6 764 952
		59 911 395	57 266 893
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		19 617 397	22 526 038
Årets resultat		1 447 006	-264 139
		21 064 403	22 261 899
SUMMA EGET KAPITAL		80 975 798	79 528 792
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 1,9,14	0	0
		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 1,9,14	22 572 100	23 780 100
Leverantörsskulder		110 298	126 467
Övriga kortfristiga skulder (inkl moms)		5 980	14 395
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 261 718	1 249 260
		23 950 096	25 170 222
SUMMA SKULDER		23 950 096	25 170 222
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		104 925 894	104 699 014

4 Tilläggsupplysningar

Not 1

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2) och 2023:1, kompletterade upplysningar med mera i bostadsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisning av intäkter

Intäkterna bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I föreningens årsavgift ingår kostnader för värme, vatten och grundabonnemang för tv och bredband. I årsavgiften ingår däremot inte kostnader för el, telefoni och parkeringsplats.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med avskrivningar.

Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2025	2024
Byggnader	131 år	131 år
Anläggning för produktion av solel	5 år	5 år
Laddstolpar för laddning av elbilar	5 år	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värdes till anskaffningsvärdet. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fodringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med bindningstid på ett år eller mindre tas årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod. Klientmedel klassificeras som likvida medel.

Not 2	2025	2024
NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter	7 166 736	6 515 004
Hyror p-platser inkl elavgifter	557 449	500 013
Hyror p-platser moms	22 425	39 450
Elintäkter moms	48 267	37 369
Intäkter solel moms	15 978	14 175
Föreningslägenhet uthyrning	77 880	89 675
Dröjsmålsränta	0	79
Fakturerade kostnader (Överlåtelser och pantsättningar)	11 417	12 679
Öresutjämning	-1	-1
Summa	7 900 152	7 208 444

Not 3	2025	2024
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Skattereduktion för solel	18 000	18 000
Övrigt erhållna bidrag (fastighetsnära insamling)	25 369	0
Övriga intäkter, momskorrigering	0	169 874
Summa	43 369	187 874

*Övriga intäkter avser retroaktiva momskorrigeringar där föreningen fått tillbaka ingående moms för installation av laddstolpar och solcellsanläggningar. Dessa intäkter är inte medräknade i nyckeltalet *Sparande*.

Not 4	2025	2024
DRIFTSKOSTNADER		
Fastighetsskötsel		
Fastighetsskötsel entreprenad	125 000	142 500
Fastighetsskötsel enligt beställning	37 126	98 252
Fastighetsskötsel trädgård entreprenad	262 500	315 953
Fastighetsskötsel trädgård beställning	295 433	34 763
Städning	57 939	67 409
Hissbesiktning	17 519	14 099
Systematiskt brandskyddsarbete	13 750	0
Trädgård (grill, pump, belysning, växter, jord)	3 366	2 006
Gemensamma utrymmen (ljusslinga, namnskyltar)	4 843	2 893
Serviceavtal (hissar, tvättstugor, värmeanl, lås, laddstolpar)	110 908	90 690
Snöröjning och sandning	108 778	119 574
Förbrukningsmateriel (lampor, batterier, sopkvastar)	11 765	2 241
Summa	1 048 927	890 380

Reparationer	2025	2024
Provtätning av lägenheter	0	21 850
Tvättstugor	4 519	46 251
Dörrar och lås	2 103	476
VVS, inspektion och byte av rör	52 813	60 431
Värmeanläggning/undercentral	0	36 944
Elinstallationer	0	1 600
Hissar	25 038	15 073
Fönster	5 363	0
Balkonger/altaner	2 750	9 929
Mark, gård och utemiljö (grävarbeten)	48 655	0
Laddstolpar	14 125	0
Vattenskada	0	43 373
Klottersanering	5 915	0
Summa	161 281	235 927

Planerat underhåll	2025	2024
Balkonger	185 071	0
Tak	430 208	0
Hissar	24 269	0
Tätning och tilläggsisolering	0	492 439
Tvättmaskiner och torktumlare	0	194 656
Skyddsrum	0	38 741
Värmeanläggning (avgasare och läckage)	0	102 315
Elinstallation (ledlampor)	0	474 655
Snörasskydd	0	28 750
Summa	639 548	1 331 556

Taxebundna kostnader	2025	2024
El	302 407	232 590
Värme	950 670	1 011 815
Vatten	259 505	221 331
Sophämtning	466 243	554 807
Summa	1 978 825	2 020 543

Övriga driftskostnader	2025	2024
Fastighetsförsäkring	213 648	213 702
Kabel-TV	70 380	52 767
Bredband	91 956	84 293
Fastighetsskatt	167 228	158 110
Summa	543 212	508 872

TOTALT DRIFTSKOSTNADER	4 371 792	4 987 277
-------------------------------	------------------	------------------

Not 5	2025	2024
ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Kreditupplysning	1 476	2 214
Webbhotell, tele- och datakommunikation för porttelefoni	17 480	16 277
Inkassokostnader	517	516
Befarade förluster (Eways)	0	49 893
Revisionsarvode extern revisor	26 250	27 250
Styrelseomkostnader	9 067	8 505
Föreningskostnader (föreningsdagar, hyra tält)	34 714	30 724
Studieverksamhet och facklitteratur	896	2 257
Förvaltningsarvode (ekonomisk förvaltning + övrigt)	127 000	179 949
Överlåtelse och pantsättning	13 479	11 763
Korttidsinventarier (vägskylt)	2 173	0
Administration (bankavgift, tryckning)	18 691	15 779
Konsultarvode för ekonomi- och teknikstöd	44 414	19 638
Avgift till organisationer (Bostadsrätterna)	8 150	0
Summa	304 307	364 765

Not 6	2025	2024
PERSONALKOSTNADER		
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har haft en behovsanställd (lägenhetsvärd)		
Följande ersättningar har utgått:		
Styrelse och valberedning	107 284	190 087
Revisionsarvode förtroendevald revisor	11 760	11 460
Löner och arvoden	35 326	18 000
Arbetsgivaravgifter	36 866	59 377
Summa	191 236	278 924

Styrelsens arvode periodiseras för 2025 med 7/12 av det arvode som stämman beslutade om.

Not 7	2025	2024
AVSKRIVNINGAR		
Byggnad	908 000	908 000
Laddstolpar för laddning av elbilar	0	85 620
Anläggning för produktion av solel	165 980	158 672
Summa	1 073 980	1 152 292

Not 8	2025-12-31	2024-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	123 783 252	122 999 538
Årets inköp	0	847 921
Justering pga retroaktivt momsavdrag	-54 078	-64 207
Utgående anskaffningsvärde	123 729 174	123 783 252
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-23 797 931	-22 645 639
Årets avskrivningar enligt plan	-1 073 980	-1 152 292
Utgående ackumulerad avskrivning	-24 871 911	-23 797 931
Planenligt restvärde vid årets slut		
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	2 100 000	2 100 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	157 000 000	136 000 000
Taxeringsvärde mark	91 000 000	105 000 000
Summa	248 000 000	241 000 000
Not 9	2025-12-31	2024-12-31
STÄLLDA SÄKERHETER		
Fastighetsinteckningar	49 000 000	49 000 000
Not 10	2025-12-31	2024-12-31
PÅGÅENDE PROJEKT		
Vid årets början	0	329 748
Anskaffning under året	0	612 387
Färdigställt under året	0	-942 135
Vid årets slut	0	0

Not 11	2025-12-31	2024-12-31
ÖVRIGA FORDRINGAR		
Skattekonto	57 563	60 731
Momsavräkning	44 320	82 543
Fodringar kreditfakturor	5 973	5 048
Övriga kortfristiga fodringar	57 319	57 319
Transaktionskonto hos SBC (Handelsbanken)	1 521 459	743 374
Räntekonto hos SBC (Hypoteksbanken Borgo)	1 056 852	118 136
Summa	2 743 486	1 067 151

Not 12	2025-12-31	2024-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Förutbetalda kostnader	19 120	18 760
Fastighetsförsäkring	52 993	54 663
Kabel-TV	17 598	17 595
Bredband	30 652	30 652
Upplupna intäkter	4 057	15
Upplupna ränteintäkter	2 088	25 306
Summa	126 508	146 991

Not 13	2025-12-31	2024-12-31
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	6 764 952	6 842 508
Reservering enligt stadgar	3 284 050	1 254 000
lanspråktagande enligt stadgar	-639 548	-1 331 556
Vid årets slut	9 409 454	6 764 952

Not 14

**SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2025-12-31	2025-12-31	2024-12-31	ändringsdag
A) Swedbank	2,35%	7 950 000	8 100 000	2026-02-28
B) Swedbank	2,35%	4 545 100	4 595 100	2026-02-28
C) Swedbank	2,14%	5 714 000	6 622 000	2026-03-28
D) Swedbank	2,24%	4 363 000	4 463 000	2026-01-28
Summa skulder till kreditinstitut	2,27%	22 572 100	23 780 100	

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	22 572 100	23 780 100
Långfristig del av skulder till kreditinstitut	0	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut
uppgå till högst 18 032 100

Not 15

**UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	28 338	26 011
Fastighetsskötsel entreprenad	119 625	47 500
Elkostnader	41 685	26 852
Fjärrvärme	113 191	136 065
Revisionsarvode	27 000	27 000
Låneräntor	45 301	61 902
Sophämtning	45 116	28 860
Arvoden	114 660	189 862
Arbetsgivaravgifter	36 026	59 655
Förutbetalda avgifter och hyror	690 776	645 553
	1 261 718	1 249 260

Not 16

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större arbeten är planerade utöver innehållet i förvaltningsberättelsen.

Slutord

Styrelsen vill avslutningsvis tacka medlemmarna för visat förtroende under det gångna året.

Solna den 18 mars 2026

Lars-Åke Hansson

Fredrik Angelin

Jacob Langeloh

Rickard Linnander

Anna Malmberg

Cecilia Mora

Vår revisionsberättelse har avgivits den / 2026

Per Engzell
Extern revisor

Krister Rentrop
Förtroendevald revisor

5 Revisionsberättelse

6 Ordlista

Anläggningstillgångar

Sådana tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet. Fastigheter upptas till högst den ursprungliga anskaffningskostnaden. Uppskrivning av fastighetens värde tillåts endast i samband med utförda förbättringar. Underhålls- och reparationskostnader ska belasta resultaträkningen.

Avskrivning

Genom avskrivning fördelas anskaffningskostnaderna för maskiner och inventarier över flera år. Normal avskrivningstid är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20%.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut.

Den ena sidan av balansräkningen visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, inventarier, fastigheter med mera). Den andra sidan av balansräkningen visar finansieringen av tillgångarna inddelat i skulder och eget kapital.

Finansiering kan ske antingen med lån (skulder) eller användande av det egna kapitalet. Skulderna visar alltså hur mycket föreningen har lånat och eget kapital hur mycket föreningen har skjutit till själv för att kunna anskaffa tillgångarna.

Tillgångar för stadigvarande bruk kallas anläggningstillgångar. Övriga redovisas som omsättningstillgångar.

Energikostnad

Nyckeltalet för energikostnad per kvadratmeter räknas ut som (kostnad för el, värme och vatten) / den totala ytan i föreningen.

Föreningens underhållsfond

En tillräcklig underhållsfondering är ett viktigt instrument för att fördela kostnaderna för större reparationer på ett riktigt sätt över tiden och vidmakthålla fastigheternas goda standard.

Avsättningen korrigeras därför med hänsyn till kostnadsutveckling och planerat underhåll.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är det tillfälle då medlemmarna fattar beslut i föreningens angelägenheter. Ordinarie stämma (årsmöte) hålls en gång årligen inom sex

månader efter bokslut. Då behandlas styrelsens årsredovisning och då väljs också styrelse och revisorer. Extra stämma kan hållas när styrelsen anser någon fråga så viktig att medlemmarna bör besluta.

Som medlem i en bostadsrättsförening har du möjlighet, genom att närvara på stämman att själv vara med och påverka Din boendemiljö, boendekostnad och andra frågor som rör föreningen. Utnyttja den möjligheten!

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten, kallas förvaltningsberättelse (verksamhetsberättelse, styrelseberättelse). Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning och balansräkning som i siffror visar verksamheten.

Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om fastigheterna, taxeringsvärden, försäkringar, förvaltning, antal anställda, utförda reparationer, fonder, ekonomi m.m.

Genomsnittlig skuldränta

Beräknas som årets räntekostnad dividerad med skulden den 31 december varje år.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år. Alla lån som banken kan säga upp inom ett år ska från och med 2020 räknas som kortfristig skuld.

Kostnader

Kostnaderna kan delas upp i tre stora avsnitt: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader.

Avskrivningar på byggnader görs antingen enligt avskrivningsplan eller motsvaras av under året gjorda amorteringar på fastighetens lån samt eventuellt avskrivning på tidigare gjorda investeringar.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder (avses här amortering inom ett år).

Hur mycket pengar har vi? Hur är föreningens likviditet? De disponibla medlen finns i balansräkningen upptagna under omsättningstillgångarna

och de skulder som det kan bli aktuellt att betala med kort varsel finns upptagna under kortfristiga skulder. Omsättningstillgångar minus kortfristiga skulder är lika med likviditeten, det man också kallar eget obundet kapital.

Långfristiga skulder

Sådana skulder som föreningen ska betala först efter ett eller flera år. Vanligtvis sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Omsättningstillgångar

Den viktigaste delen av omsättningstillgångarna är den som kallas likvida medel, alltså sådana tillgångar som snabbt kan omvandlas till kontanter.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader för verksamhetsåret. De största kostnaderna är oftast ränte-, värme-, vatten- och underhållskostnader. Bland kostnaderna finns också poster som inte motsvaras av utbetalningar under året, t. ex. avskrivningar på inventarier eller avsättningar till fonder.

Om kostnaderna är större än intäkterna blir årsresultatet ett underskott som kan täckas genom att vi använder fonderade medel, dvs. reservfond, dispositionsfond eller balanserat överskott eller också balanseras dvs överförs till det följande året. Är intäkterna större än kostnaderna avsätts detta överskott enligt föreningsstämmans beslut.

Revisionsberättelse

Revisorerna ska verkställa årsrevision enligt de anvisningar som ges i lagen om ekonomiska föreningar och av föreningsstämman och därvid tillse att styrelsens beslut inte strider mot allmän lag eller föreningens stadgar.

Revisorerna ska avge berättelse över verkställd revision och i denna yttra sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, till- eller avstyrka ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter samt yttra sig över styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott.

Räntekänslighet

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

Soliditet

Soliditet i procent definieras som justerat eget kapital dividerat med totalt kapital.

Sparande

Nyckeltalet för sparande per kvadratmeter räknas ut som (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört/planerat underhåll) / den totala ytan i föreningen. Sparandet visar hur mycket som kan användas till föreningens framtida underhåll.

Styrelse – Förvaltning

Av praktiska skäl är det omöjligt för medlemmarna att avgöra varje liten delfråga i föreningsarbetet. En förening behöver någon som handlar på dess vägnar. Medlemmarna väljer därför en styrelse som sköter förvaltningen.

Protokoll från styrelsesammanträde är inte offentliga, varför medlem eller utomstående inte har rätt att utan styrelsens medgivande ta del av styrelseprotokoll. Däremot är stämmoprotokoll offentliga. Styrelsen kan utse en vicevärd, som handlägger de löpande arbetsuppgifterna. Vicevärden behöver inte vara styrelseledamot eller medlem i föreningen.

Ställda panter

Avser i föreningens fall de säkerheter, vanligtvis fastighetsinteckningar, som lämnats för erhållna lån.

Värdeminskning fastighet

Avskrivningen av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande måste ske.

Som plan för avskrivningen används amorteringsplanen för föreningens lån för fastighetsfinansieringen (årets avskrivning = årets amortering). I balansräkningen visas den totala avskrivning som gjorts sedan föreningens start.

Årsavgifter och hyror

Bostadsrättshavarnas årsavgifter fastställs av styrelsen och ska tillsammans motsvara den del av föreningens utgifter för räntor, amorteringar, fastighetens drift och avsättning till fonder, som inte täcks på annat sätt.

Hyror för föreningens utrymmen upplåtna i annan form än med bostadsrätt regleras i individuella avtal mellan föreningen och hyresgästen.

Årsredovisning

Detta är den redovisning styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som ska behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

