

Årsredovisning

för

BRF Trädet 7

769609-0773

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för BRF Trädet 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-12-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-05-15 och nuvarande stadgar registrerades 2014-10-07 hos Bolagsverket. Föreningens mark är upplåten genom äganderätt.

Fakta om vår fastighet

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Solna Trädet 7	2003	Solna

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1954 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1954.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 232 kvadratmeter.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
4	6	10	1	0	0

Parkering

4 stycken parkeringsplatser på gården
8 stycken parkeringsplatser på husets framsidan
Cykelparkering på gården

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Den tekniska förvaltningen har skötts i egen regi.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig fram till och med 2050.

Övriga avtal

Bredband
Städning av allmänna ytor

Fjärrvärmelieferantör
Service och kontroll av fjärrvärmeanläggning
El
Sophämtning
Snöröjning mark
VA
Service Tvättstuga

Telenor
Polarstad/Carolus Hem &
Företagsservice
Norrenergi
Energisparkonsult AB
Vattenfall
Suez
Habitek Utemiljö AB
Solna Vatten AB
Söderkyl AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under året har torkrummet i tvättstugan gjorts om genom installation av ett torkskåp och att torktummlaren har flyttats in dit, samt att värmeflärten tagits bort. Trädgården har fått pallkragar för odling av nyttoväxter. Frukträden har beskurits och rabatterna har kompletterats med nya växter. Gemensam vårstädning och höststädning har ägt rum. Dräneringsarbeten har genomförts.

Under året har föreningen gått över till K3 redovisning vilket har påverkat föreningens avskrivningar.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 21 stycken. Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Av föreningens medlemslägenheter har en överlåtits under året.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar. Avgift för andrahandsuthyrning tas ut enligt stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har haft 11 protokollförda styrelsemöten under året.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Per Ola Dahl	Ledamot	Ordförande
Emil Klaxman	Ledamot	(avgått under året på grund av flytt)
Camilla Sundström	Ledamot	
Per Pettersson	Ledamot	(Invalid från och med 4 november)

Revisor

Anna Telléus	Revisor	(Intern)
--------------	---------	----------

Valberedning

Valberedningen inför 2025 års ordinarie stämma har utgjorts av Mia Säll.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 april 2025.

Extra föreningsstämma hölls den 4 november 2025.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 074	1 034	944	848	799
Resultat efter finansiella poster	-32	-177	-508	-1 835	-926
Soliditet (%)	20,6	21,2	23,0	27,3	46,4
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)	835	802	734	662	0
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta	3 427	3 459	3 477	3 775	0
Skuldsättning per kvm totalyta	3 427	3 459	3 477	3 775	0
Sparande per kvm (kr)	192	96	81	112	0
Räntekänslighet (%)	4	4	5	5	0
Energikostnad (kr)	280	244	204	189	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	94	95	95	95	0

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 dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

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.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

* Nytt nyckeltal från 2022

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Föreningens ekonomiska ställning vid årets slut framgår av balans- och resultatrapporten.

Årsavgifter och upplysning vid förlust

Resultatet för året landade på en mindre förlust på 31 923 kronor. Det är en förbättring jämfört med 2024. En stor anledning till att föreningen hamnade på ett negativt resultat är dräningsåtgärder som genomfördes under året till en kostnad av ca 174 000 kr, vilket var en oförutsedd åtgärd som visade sig helt nödvändig. Även VA-kostnaderna har gått upp under året. Samtidigt har flera andra kostnader gått nedåt vilket gör att resultatet landar förhållandevis nära nollan.

Lån

Föreningen har 3 st lån hos Stadshypotek AB om sammanlagt 4 222 000 kr vilket utgår i not 9.

Uppgiftsskyldighet

Kommande år bedöms att föreningens elstigar behöver ses över samt byte av termostater och injustering av värmen. I nuläget vet vi inte hur omfattande kostnaderna dessa renoveringar blir och därmed har föreningen inte hela kostnadsbilden klar.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 724 kr per bostadslägenhet.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 425 153	4 518 513	884 148	-5 374 196	-177 398	1 276 220
Disp av föreg års resultat	0	0	0	-177 398	177 398	0
Förändring under året	0	0	78 600	-78 600	-31 923	-31 923
Belopp vid årets utgång	1 425 153	4 518 513	962 748	-5 630 194	-31 923	1 244 297

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 630 194
årets förlust	-31 923
	-5 662 117

behandlas så att	
avsättning till yttre fond enligt stadgarna	79 200
Ianspråktagande av yttre fond	-174 000
i ny räkning överföres	-5 567 317
	-5 662 117

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	1	1 073 895	1 034 344
Övriga rörelseintäkter	2	15 907	2 531
Summa rörelseintäkter		1 089 802	1 036 875
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-669 009	-581 781
Driftskostnader	4	-152 723	-168 784
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-65 069	-69 532
Personalkostnader	6	-6 070	-7 435
Avskrivningar	7	-94 048	-194 279
Summa rörelsekostnader		-986 919	-1 021 810
Rörelseresultat		102 883	15 065
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	374
Räntekostnader och liknande resultatposter		-134 806	-192 837
Summa finansiella poster		-134 806	-192 463
Resultat efter finansiella poster		-31 923	-177 398
Årets resultat		-31 923	-177 398

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	5 152 688	5 246 025
Inventarier, verktyg och installationer		84 664	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 237 352	5 246 025
Summa anläggningstillgångar		5 237 352	5 246 025
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		180 239	170 923
Övriga fordringar		35 544	34 288
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 726	46 723
Summa kortfristiga fordringar		263 509	251 934
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		523 650	507 783
Summa kassa och bank		523 650	507 783
Summa omsättningstillgångar		787 159	759 717
SUMMA TILLGÅNGAR		6 024 511	6 005 742

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 943 666	5 943 666
Fond för yttre underhåll		962 748	884 148
Summa bundet eget kapital		6 906 414	6 827 814
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-5 630 194	-5 374 196
Årets resultat		-31 923	-177 398
Summa fritt eget kapital		-5 662 117	-5 551 594
Summa eget kapital		1 244 297	1 276 220
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	4 222 000	0
Summa långfristiga skulder		4 222 000	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	0	4 262 000
Leverantörsskulder		168 412	75 613
Skatteskulder		70 434	67 599
Övriga skulder		3 220	3 216
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		316 148	321 094
Summa kortfristiga skulder		558 214	4 729 522
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 024 511	6 005 742

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-31 923	-177 398
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		94 048	194 279
Betald skatt		1 579	856
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		63 704	17 737
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-9 316	7 537
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 003	12 006
Förändring av leverantörsskulder		92 799	-18 761
Förändring av kortfristiga skulder		-4 942	1 140
Kassaflöde från den löpande verksamheten		141 242	19 659
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-85 375	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-85 375	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-40 000	-21 875
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-40 000	-21 875
Årets kassaflöde		15 867	-2 216
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		507 783	509 999
Likvida medel vid årets slut		523 650	507 783

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) K3 samt BFNAR 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker öveföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter och hyror intäktas i samband med avisering/fakturerings vilken sker kvartalsvis för lokalyresgästen och för bostadsrättshavare.

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 upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Följande huvudgrupper av komponenter identifieras och ligger till grund för avskrivningar på byggnader.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

År

Stomme inkl grund	141
Tak	50
Fasad	50
Stamledning värme	90
Stamledning VA	50
Fönster	40
El	50
Ventilation inkl styr	81
Balkong	60

Not 1 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	988 658	943 707
Hyror p-plats	45 421	43 822
Förråd	0	2 400
Bredband	39 816	39 816
Kabel-tv	0	4 599
	1 073 895	1 034 344

I Årsavgifterna ingår kostnaderna värme och vatten

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
2:handsuthyrning	11 270	0
Överlåtelse och pantsättningsavgifter	4 637	2 531
	15 907	2 531

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
Övriga reparationer	-277 505	-204 918
Markytor, trädgård	-14 585	-40 408
El	-45 543	-39 772
Värme	-204 511	-195 555
Vatten och avlopp	-94 769	-65 418
Sophämtning/renhållning	-32 096	-35 710
	-669 009	-581 781

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Städning	-38 444	-33 720
Övriga fastighetskostnader	-12 925	-18 342
Fastighetsförsäkring	-25 458	-24 921
Kabel-tv	0	-4 839
Bredband	-39 692	-39 692
Fastighetsskatt	-36 204	-34 230
Snöröjning/Sandning	0	-13 040
	-152 723	-168 784

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsförvaltning	-49 816	-49 040
Möteskostnader	-755	0
Bankkostnader	-5 400	-4 710
Föreningsavg, avdragsgilla	-4 530	-4 530
Konsultarvode	-1 969	-3 125
Advokatkostnader	0	-6 328
Revisionskostnad	-999	-999
Övriga externa kostnader avdragsgilla	-1 600	-800
	-65 069	-69 532

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	-4 995	-4 995
Lagstadgade sociala avgifter	-973	-1 538
Förändring av styrelsearvode	-102	-902
	-6 070	-7 435

Not 7 Avskrivningar

	2025	2024
Byggnad	-93 337	-39 655
Ombyggnad	0	-154 624
Avskrivn inventarier/verktyg	-711	0
	-94 048	-194 279

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början byggnad	1 982 737	1 982 737
Vid årets början mark	1 077 042	1 077 042
Omklassificering ombyggnad	6 333 631	0
Utgående anskaffningsvärde	9 393 410	3 059 779
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-836 058	-796 403
Årets avskrivningar enligt plan	-93 337	-39 655
Omklassificering avskrivning ombyggnad	-3 311 327	
Utgående avskrivning enligt plan	-4 240 722	-836 058
Planenligt restvärde vid årets slut	5 152 688	2 223 721
Taxeringsvärde		
Byggnad	16 200 000	13 800 000
Mark	10 200 000	12 400 000
	26 400 000	26 200 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder	26 400 000	26 200 000
Lokaler	0	0
	26 400 000	26 200 000

Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad

Vid årets början	6 333 631	6 333 631
Nyanskaffningar	0	0
Omklassificering byggnad	-6 333 631	0
Utgående anskaffningsvärde	0	6 333 631

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-3 311 327	-3 156 703
Årets avskrivningar enligt plan	0	-154 624
Omklassificering avskrivning byggnad	3 311 327	
Utgående avskrivning enligt plan	0	-3 311 327

Planenligt restvärde vid årets slut	0	3 022 304
--	----------	------------------

Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark

Byggnader och mark	5 152 688	2 223 721
Ombyggnad	0	3 022 304
	5 152 688	5 246 025

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek AB	3,13	2029-03-01	2 470 000	2 500 000
Stadshypotek AB	3,07	2028-03-01	1 052 000	1 062 000
Stadshypotek AB	2,94	2027-03-01	700 000	700 000
			4 222 000	4 262 000

Kortfristig del av långfristig skuld	0	4 262 000
--------------------------------------	---	-----------

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	5 675 000	5 675 000
	5 675 000	5 675 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsåret har skett.

Stockholm den 10 april 2026

Per Ola Dahl
Ordförande

Per Pettersson

Camilla Sundström

Min revisionsberättelse har lämnats

Anna Telléus
Revisor

Undertecknat dokument



Signerad text:

Jag undertecknar och accepterar härmed innehållet i PDF-filen (1) och alla avtal däri:

Fil (1)

Namn: 168-202604221203-612850.pdf

Storlek: 223253 bytes

Hashvärde SHA256:

f7b4307650b390621920c68fb78466675e4d458230f60364de995af98d9fae88

Originalfilen och alla signaturer bifogas denna PDF.

För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare behövas.

Undertecknad av 4:

PER ERIK VIKTOR PETTERSSON

Signerad med BankID 2026-04-22 12:14 Ref: 019db4ae-acd3-712f-89a1-c69c69d357a7

CAMILLA SUNDSTRÖM

Signerad med BankID 2026-04-22 13:07 Ref: 019db4df-516a-7f0c-aad9-16cc7a0358a9

Per Ola Dahl

Signerad med BankID 2026-04-22 13:14 Ref: 019db4e5-ddc9-78b8-a32c-924f337763a5

ANNA TELLÉUS

Signerad med BankID 2026-04-22 13:28 Ref: 019db4f2-4e9c-72ca-ae4e-e81bb6352c50