

Årsredovisning 2025

Brf Members club

769632-2564



Välkommen till årsredovisningen för Brf Members club

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-05-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-02-19 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-12 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Nationalarenan 13	2016	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige Försäkring Asa NO SV Fil

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2019.

Föreningen har 146 bostadsrätter om totalt 8 186 kvm och 2 lokaler om 359 kvm. Byggnadernas totalyta är 8 545 kvm.

Styrelsens sammansättning

Shaden Pakzad	Ordförande
Caroline Turan	Styrelseledamot
Kaysar Pairo	Styrelseledamot
Lars Håkan Vilhelm Fredin	Styrelseledamot
Veronica Bernstedt	Styrelseledamot
Ann-Charlotte Falk	Suppleant
Charbel Josefsson	Suppleant
Laith Amin	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Mikael Olsson Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-16.

Extra föreningsstämma hölls 2025-12-09. Beslut om ombyggnation av lokal på plan 2 till bostadsrätter, samt röstning 1 av 2 gällande stadgeändringar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Nybyggnation av 12st förråd
Brandskyddsrenovering
- 2025** ● Stamspolning
VVX-rengöring
Uppgradering av nödtelefoni i hiss

Planerade underhåll

- 2026** ● OVK
Installation av solfilmsskydd till lokal på entréplan
- 2029** ● Energideklaration

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltare	Nabo
Elhandel	Bodens Energi
Elnät	Vattenfall
Fastighetsförsäkring	Gjensidige
Fjärrvärme	Norrenergi
Försäkringsmäklare	Gallagher
Insamling av hushålls- och restavfall	PreZero
Serviceavtal hissar	Kone
Teknisk förvaltare	Nabo
Trappstädning	Swedal Fastighet
TV, telefoni- och bredband	Telia

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Nationalarenan ga:23 och Nationalarenan ga:26, med en andel på 20%.

Samfälligheten förvaltar nationalarenan ga:23 som förvaltar reservkraftverk för de fem höghusen på gatan (andelstal 20 %).

Nationalarenan ga:26 som förvaltar gemensamma gårdsytor och cykelrum (andelstal 50 %).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har under året arbetat ihärdigt för att stärka det finansiella resultatet, främst genom en bred översyn av befintliga avtal, igångsättandet av ombyggnation av lokal på vån 2 samt ökat fokus på lokal- och förrådsuthyrning. Samtidigt har en hög teknisk kompetens inom styrelsen bidragit till underhållskostnaderna hållits nere då vissa reparationer kunnat utföras av styrelsen utan behov av att anlita externa tjänster. Sammantaget har dessa åtgärder medfört att föreningen långsiktigt står ekonomiskt robust.

Ett utdrag av åtgärder som vidtagits under året:

- * Avgiften höjdes med 10% den 1/1-2025, i enlighet med beslut från tidigare styrelse.
- * Omläggning och förtidsbindning av två (av totalt tre) banklån, vilket sänkt föreningens genomsnittliga skuldränta från 3,06% till 2,90%. Ett lån är ånyo föremål för omläggning under 2026 och styrelsens avsikt är att binda detta för att skapa en god låneprofil med olika löptider. Det tredje och sista banklånet löper till april 2027 och löper till skuldräntan 3,75%. Detta förväntas kunna omläggas till väsentligt lägre skuldränta och därmed medföra ytterligare och väsentliga kostnadsreduceringar för 2027 och framöver.
- * Tecknat avtal med ny hyresgäst avseende lokal på entréplan.
- * Extraordinär amortering om 3 MSEK för att tillvarata föreningens starka kassaposition.
- * Beslut om ombyggnation av lokal på plan 2 (se mer information under "Väsentliga händelser efter räkenskapsåret")
- * Avgiftssänkning med 10% den 1/12-2025 för att reflektera föreningens ekonomiska styrka. Styrelsen har säkerställt att sänkningen är långsiktigt hållbar och ekonomiskt försvarbar, och att föreningens avsättningar till framtida underhåll fortsatt motsvarar vad underhållsplanen anger.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 10% och 2025-12-01 med -10%.

Förändringar i avtal

- * Bytt försäkringsavtal, vilket medfört såväl starkare försäkringsskydd som lägre premie.
- * Optimering av hushålls- och restavfallshantering, vilket markant sänkt kostnaderna.

Övriga uppgifter

Gällande det lägre taxeringsvärdet för fastigheten avseende år 2025 förklaras detta huvudsakligen av en korrigerig av det underlag som använts av Skatteverket vid fastställandet av taxeringsvärdet. Vid fastighetstaxeringen 2022 baserades beräkningen på en schabloniserad hyresnivå för taxeringsområdet, vilket resulterade i ett hyresintäktsunderlag för det aktuella räkenskapsåret som väsentligt översteg de faktiska intäkterna. Vid fastighetstaxeringen 2025 har taxeringsvärdet i stället grundats på korrekta och faktiska hyresuppgifter, vilket har medfört ett lägre byggnadsvärde. Markvärdet har samtidigt minskat med cirka 10 mkr. Den huvudsakliga delen av nedgången i taxeringsvärdet hänförs dock till övergången från schabloniserade till faktiska, lägre hyresnivåer, och ska inte betraktas vara en reflektion av faktiska marknadsvärden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 210 st. Tillkommande medlemmar under året var 22 och avgående medlemmar under året var 25. Vid räkenskapsårets slut fanns det 207 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	10 452 859	9 201 087	8 085 320	7 082 176
Resultat efter fin. poster	-858 626	-2 327 687	-2 789 307	-2 427 290
Soliditet (%)	84	84	84	84
Yttre fond	4 116 400	2 413 712	777 670	532 090
Taxeringsvärde	195 644 000	329 003 000	329 003 000	329 003 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 181	1 026	841	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,3	90,9	82,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 385	14 804	14 863	14 902
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 781	14 161	14 217	14 254
Sparande / kvm totalyta, kr	365	159	113	149
Elkostnad / kvm totalyta, kr	67	72	99	106
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	75	80	83	76
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	37	29	25	14
Energikostnad / kvm totalyta, kr	179	182	207	196
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,95	3,11	2,79	1,32
Räntekänslighet (%)	12,18	14,43	17,67	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 946 098 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet förklaras främst av avskrivningar, vilka inte är likviditetspåverkande. Justerat för detta uppgår årets sparande till ca 365 SEK/kvm totalyta, vilket vida överstiger det långsiktiga underhållsbehovet för framtida underhåll om 208 SEK/kvm totalyta som underhållsplanen anger.

Föreningen ser kontinuerligt över årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet framför ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Vidare förväntas beslutet om ombyggnation av den tomma kontorslokalen på våning 2 till 3 st lägenheter vid försäljning medföra ett väsentligt kapitaltillskott till föreningens ekonomi.

Styrelsens samlade bedömning är därmed att föreningen, trots den redovisningsmässiga förlusten, står robust inför att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden, bland annat till följd av fastighetens goda skick och möjligheterna till framtida ökade intäkter genom avgiftshöjningar

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	532 090 000	-	-	532 090 000
Upplåtelseavgifter	120 585 000	-	-	120 585 000
Fond, yttre underhåll	2 413 712	-	1 702 688	4 116 400
Balanserat resultat	-9 247 540	-2 327 687	-1 702 688	-13 277 914
Årets resultat	-2 327 687	2 327 687	-858 626	-858 626
Eget kapital	643 513 486	0	-858 626	642 654 859

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-13 277 914
Årets resultat	-858 626
Totalt	-14 136 541

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 702 688
Att från yttre fond i anspråk ta	-386 299
Balanseras i ny räkning	-15 452 930
	-14 136 541

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 452 860	9 201 087
Övriga rörelseintäkter	3	141 869	39 989
Summa rörelseintäkter		10 594 729	9 241 076
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 650 030	-3 708 836
Övriga externa kostnader	9	-266 150	-334 723
Personalkostnader	10	-368 219	-117 190
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 690 780	-3 690 780
Övriga rörelsekostnader		-14 011	0
Summa rörelsekostnader		-7 989 190	-7 851 529
RÖRELSERESULTAT		2 605 539	1 389 547
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		66 317	65 407
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 530 482	-3 782 640
Summa finansiella poster		-3 464 165	-3 717 234
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-858 626	-2 327 687
ÅRETS RESULTAT		-858 626	-2 327 687

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	756 073 705	759 764 485
Summa materiella anläggningstillgångar		756 073 705	759 764 485
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		756 073 705	759 764 485
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		172 502	84 971
Övriga fordringar	13	1 040 605	2 222 262
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	468 098	233 099
Summa kortfristiga fordringar		1 681 205	2 540 332
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 220 015	4 156 344
Summa kassa och bank		4 220 015	4 156 344
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 901 220	6 696 676
SUMMA TILLGÅNGAR		761 974 924	766 461 161

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		652 675 000	652 675 000
Fond för yttre underhåll		4 116 400	2 413 712
Summa bundet eget kapital		656 791 400	655 088 712
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 277 914	-9 247 540
Årets resultat		-858 626	-2 327 687
Summa fritt eget kapital		-14 136 541	-11 575 226
SUMMA EGET KAPITAL		642 654 859	643 513 486
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	79 865 862	41 582 934
Övriga långfristiga skulder		62 000	0
Summa långfristiga skulder		79 927 862	41 582 934
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	37 889 643	79 572 579
Leverantörsskulder		226 824	425 833
Skatteskulder		186 470	160 060
Övriga kortfristiga skulder		93 774	130 077
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	995 492	1 076 192
Summa kortfristiga skulder		39 392 203	81 364 741
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		761 974 924	766 461 161

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 605 539	1 389 547
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 690 780	3 690 780
	6 296 319	5 080 327
Erhållen ränta	66 317	65 407
Erlagd ränta	-3 522 083	-3 789 639
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 840 553	1 356 094
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-351 094	-16 248
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-264 667	191 088
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 224 791	1 530 933
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-3 433 342	-481 298
Depositioner	62 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 371 342	-481 298
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 146 551	1 049 635
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 239 473	5 189 838
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 092 922	6 239 473

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Members club är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	8 723 983	7 648 820
Hysesintäkter, lokaler	528 316	520 700
Hysesintäkter förråd	216 550	207 722
Hysesintäkter förråd, moms	700	3 675
Intäktsreduktion	0	-450
Övriga intäkter	37 213	70 949
Vatten	428 744	284 854
El	517 354	464 817
Summa	10 452 860	9 201 087

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	0	-9
Övriga intäkter	21 719	1 945
Återvunnen moms	112 100	0
Övriga rörelseintäkter	8 050	38 054
Summa	141 869	39 989

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	187 533	184 674
Städning	177 419	141 862
Besiktning och service	104 917	28 913
Brandskydd	42 799	216 806
Hiss serviceavtal	32 382	20 895
Övrigt	6 294	0
Mattservice	26 053	64 103
Summa	577 396	657 253

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	14 656	35 897
Trapphus/port/entr	5 489	0
Källarutrymmen	0	16 113
Dörrar och lås/porttele	46 061	39 325
Övriga gemensamma utrymmen	-161 125	162 017
VA	18 149	0
Värme	0	892
Ventilation	2 132	32 103
El	5 876	17 484
Kabel-tv/bredband	0	21 029
Hissar	162 499	117 138
Tak	3 595	0
Balkonger	18 638	3 248
Summa	115 968	445 246

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	285 468	0
Bostäder VVS	100 831	0
Summa	386 299	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	570 098	616 820
Uppvärmning	638 408	688 694
Vatten	316 956	251 542
Sophämtning	287 375	327 993
Summa	1 812 837	1 885 049

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	135 985	126 796
Bredband/Kabeltv	404 711	405 712
Arvode teknisk förvaltning	110 394	108 750
Fastighetsskatt	106 440	80 030
Summa	757 530	721 288

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1 432	1 566
Övriga förvaltningskostnader	49 933	102 276
Juridiska kostnader	40 031	54 014
Revisionsarvoden	32 304	34 700
Ekonomisk förvaltning	125 907	117 864
Konsultkostnader	0	8 094
Serv.avg branschorg.	9 060	9 060
Bankkostnader	7 483	7 150
Summa	266 150	334 723

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	274 191	89 406
Övriga arvoden	6 000	0
Övriga personalkostnader	0	100
Sociala avgifter	88 028	27 684
Summa	368 219	117 190

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 527 308	3 781 134
Övriga räntekostnader	3 174	1 506
Summa	3 530 482	3 782 640

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	778 872 979	778 872 979
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	778 872 979	778 872 979
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-19 108 494	-15 417 714
Årets avskrivning	-3 690 780	-3 690 780
Utgående ackumulerad avskrivning	-22 799 274	-19 108 494
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	756 073 705	759 764 485
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>334 200 000</i>	<i>334 200 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	107 200 000	233 313 000
Taxeringsvärde mark	88 444 000	95 690 000
Summa	195 644 000	329 003 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	166 357	134 878
Övriga fordringar	1 340	4 255
Nabo Klientmedelskonto	872 908	2 083 129
Borgo	0	0
Summa	1 040 605	2 222 262

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	294 428	68 855
Fastighetsskötsel	50 674	48 340
Städning	13 021	0
Försäkringspremier	73 172	83 423
Förvaltning	36 803	32 481
Summa	468 098	233 099

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2027-09-28	2,50 %	41 582 934	41 582 934
SEB	2026-07-28	2,47 %	37 889 643	38 022 979
SEB	2027-04-28	3,75 %	38 282 928	41 582 934
Summa			117 755 505	121 188 847
Varav kortfristig del			37 889 643	79 605 913

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 116 182 365 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	51 163	30 000
EI	52 652	56 340
Uppvärmning	75 321	88 317
Utgiftsräntor	27 508	19 109
Förutbetalda avgifter/hyror	788 848	882 426
Summa	995 492	1 076 192

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	125 850 000	125 850 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ombyggnation av lokalen på plan 2 har påbörjats, erforderliga bygglov har erhållits och arbetet förväntas färdigställas under 2026. Genom ombyggnationen och efterföljande försäljning förväntas föreningen tillföras ett väsentligt kapitaltillskott (vinst) med vilken styrelsen har för avsikt att genomföra ytterligare extraordinära amorteringar. Därigenom förväntas föreningens belåningsgrad sjunka markant samtidigt som den ekonomiska risken sjunker och det årliga sparandet ökar genom ökade löpande intäkter och reducerade driftkostnader. Sammantaget bedömer styrelsen att en ombyggnation av lokalen på våning 2 är värdeskapande för samtliga medlemmar, både på kort och lång sikt. Ombyggnationen i kombination med övriga vidtagna åtgärder ger mycket goda förutsättningar för ytterligare avgiftssänkningar under 2026, utan att göra avkall på sparandet för det långsiktiga underhållsbehovet. Brister med markrännorna på plan 2 har identifierats, vilket utöver funktionsfelet med vattenavrinningen orsakat en skada i förrådsutrymmet på bottenplan. Under inledningen av räkenskapsåret 2026 har styrelsen drivit detta ärende mot entreprenören, som åtagit sig att åtgärda skadorna utan kostnad för föreningen. Detta arbete förväntas vara klart under 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-15.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Solna

Lars Håkan Vilhelm Fredin
Styrelseledamot

Shaden Pakzad
Ordförande

Veronica Bernstedt
Styrelseledamot

Caroline Turan
Styrelseledamot

Kaysar Pairo
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & Young AB
Mikael Olsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 09:28

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 24.04.2026 14:08

DOCUMENT ID:

SyDLTC06Zg

ENVELOPE ID:

ByIIpCu6bg-SyDLTC06Zg

DOCUMENT NAME:

Brf Members club, 769632-2564 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

516d51cbaf2868523cb04b2bc19437a959ecb977c6d24
2dc24c7106d4a71c5049c3891b0ba369bf1ce3eebc73bc
88d5cf10cd2fbfbbee50a9f6c1f0cfbc3d584

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KAYSAR PAIRO kaysar.pairo@outlook.co m	 Signed Authenticated	24.04.2026 14:10 24.04.2026 14:09	eID Low	Swedish BankID IP: 213.80.115.38
2. VERONICA BERNESTEDT verlu82@hotmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 14:15 24.04.2026 14:14	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.230
3. CAROLINE TURAN carolineturan@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 14:27 24.04.2026 14:26	eID Low	Swedish BankID IP: 109.205.217.14
4. Shaden Pakzad shaden.pakzad@outlook. com	 Signed Authenticated	24.04.2026 14:31 24.04.2026 14:30	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
5. LARS HÅKAN VILHELM F REDIN hakan.fredin@icloud.com	 Signed Authenticated	26.04.2026 10:41 26.04.2026 10:41	eID Low	Swedish BankID IP: 195.67.196.56
6. Mikael Magnus Olsson mikael.olsson@se.ey.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 09:28 27.04.2026 09:27	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.6.21

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.


GDPR
compliant


eIDAS
standard


PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Members club, org.nr 769632-2564

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen Bostadsrättsföreningen Members club för år 2025-01-01 - 2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Members club för år 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kalmar den dagen som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Mikael Olsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 09:28

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 24.04.2026 14:08

DOCUMENT ID:

SyULaAup-l

ENVELOPE ID:

BJ8ITCupWx-SyULaAup-l

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Members club.pdf

2 pages

SHA-512:

99f8a9a0b00065298bda570fd5d0b2d06cae3676e80cb1
b7dbda1f0ade54533b1d9013a505475afb3b20ad5a7fd3
2feec26918898e8af4cd048a96efa8879fed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mikael Magnus Olsson	 Signed	27.04.2026 09:28	eID	Swedish BankID
mikael.olsson@se.ey.com	Authenticated	27.04.2026 09:28	Low	IP: 213.115.6.21

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed