

# **Årsredovisning**

**för**

## **Brf Flamingo**

769621-3565

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Flamingo får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-04-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-05-12. Nuvarande stadgar reviderades under 2016 och registrerades 2017-06-27 hos Bolagsverket.

#### Föreningens fastighet

| Fastighetsbeteckning | Förvärv    | Kommun |
|----------------------|------------|--------|
| Solna Banken 13      | 2011-07-01 | Solna  |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Söderberg & Partners Insurance. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår liksom bostadsrättsförsäkring för medlemmarna.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme plus värmepump för återvinning av energi ur frånluften.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes 1991 och består av 4 flerbostadshus på adressen Centrumslingan 45-51. Den totala lägenhetsarean är 7 209 kvm och totala lokalarean 1 036 kvm. Summa 8 245 kvm.

#### Lägenheter och lokaler

I slutet av året hade vi 87 lägenheter med bostadsrätt, 8 lägenheter med hyresrätt plus 12 i ett gruppboende, samt 4 uthyrda lokaler.

#### Lägenhetsfördelning:

| Antal rum   | 1,5 | 2    | 2    | 3    | 4    | 5     | 6     |
|-------------|-----|------|------|------|------|-------|-------|
| Storlek,kvm | 42  | 58,8 | 61,8 | 78,4 | 97,2 | 110,7 | 163,3 |
| Hus 45      | 12  | 0    | 6    | 0    | 2    | 2     | 0     |
| Hus 47      | 0   | 14   | 0    | 14   | 0    | 0     | 1     |
| Hus 49      | 0   | 14   | 0    | 14   | 0    | 0     | 0     |
| Hus 51      | 0   | 14   | 0    | 14   | 0    | 0     | 0     |

**I de uthyrda lokalerna bedrivs följande verksamhet.**

| Verksamhet                 | Yta,kvm | Momspliktig | Löptid t.o.m. | Kontraktstyp       |
|----------------------------|---------|-------------|---------------|--------------------|
| Spelevent Norden AB        | 69      | Ja          | 2028-03-31    | Lokalhyreskontrakt |
| Hisskoncept i Stockholm AB | 37      | Ja          | 2028-03-31    | Lokalhyreskontrakt |
| Förskola (Solna stad)      | 594     | Ja          | 2028-07-31    | Lokalhyreskontrakt |
| Waxö omsorg                | 336     | Nej         | 2031-12-31    | Lokalhyreskontrakt |

**Byggnadens tekniska status**

*Föreningen har en aktuell underhållsplan*

| Utfört underhåll                                                                                                                                                                                                                                             | År      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Foliering hissar                                                                                                                                                                                                                                             | 2025    |
| Montering Solceller                                                                                                                                                                                                                                          | 2025    |
| Byte tvättmaskin Csl 49                                                                                                                                                                                                                                      | 2025    |
| Byte av hiss Csl 51                                                                                                                                                                                                                                          | 2025    |
| Byte av hiss Csl 49                                                                                                                                                                                                                                          | 2024    |
| Byte av hiss Csl 47                                                                                                                                                                                                                                          | 2023    |
| Byte manglar Csl 47/49/51                                                                                                                                                                                                                                    | 2022    |
| Byte av tvättmaskin Csl 47                                                                                                                                                                                                                                   | 2022    |
| Åtgärdat mögelskada hos Waxö                                                                                                                                                                                                                                 | 2022    |
| Fasadrenovering Csl 45                                                                                                                                                                                                                                       | 2022    |
| Radonmätning förskolan                                                                                                                                                                                                                                       | 2021    |
| LED-belysning på alla vindar energibesparing                                                                                                                                                                                                                 | 2021    |
| OVK förskolan                                                                                                                                                                                                                                                | 2021    |
| OVK alla lägenheter. Många otillåtna fläktar och felaktiga ombyggnationer av kök och badrum.                                                                                                                                                                 | 2020    |
| Installation av en Bauer jet-pump i värmesystemet                                                                                                                                                                                                            | 2020    |
| Slipat golven i våra entréer. Nya tak i entréerna och tvättstugorna                                                                                                                                                                                          | 2020    |
| Byte av våra avloppsrör under 45'an i restaurangerna R-Asia                                                                                                                                                                                                  | 2019-20 |
| Byte av linor till hissarna i 45'an och 51'an                                                                                                                                                                                                                | 2019    |
| Komplett UH - besiktning av våra hus --> 30 års UH-plan i verktyget Planima                                                                                                                                                                                  | 2018    |
| Säkerhetsproblem på våra tak åtgärdade                                                                                                                                                                                                                       | 2018    |
| Renovering av fogarna på 45:ans södra fasad                                                                                                                                                                                                                  | 2018    |
| Byte till nya tilluftdon (ventiler) i alla lägenheter                                                                                                                                                                                                        | 2018    |
| OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) av våra lokaler. Delvis ombesiktning 2018                                                                                                                                                                            | 2017-18 |
| Värmesystemet - alla radiatorventiler och termostater bytta. Men också ny cirkulationspump, nya stamventiler (51st) och ett magnetiskt filter - allt pga. problem med magnetit i systemet. Dessutom en värmepump för återvinning av frånluften i våra höghus | 2017-18 |
| Ventilationen - alla centrala fläktar (13st) bytta till varvtalsstyrda, mer energieffektiva EC fläktar                                                                                                                                                       | 2017    |
| Hissarna, bland annat byte av frekvensomvandlare, kontakter vid alla hissdörrar samt många tryckknappar                                                                                                                                                      | 2017    |
| Stamspolning med hetvatten av köksstammarna                                                                                                                                                                                                                  | 2016    |
| Ombyggnad av soprummen, då sophämtarna vägrade använda sopkarusellerna                                                                                                                                                                                       | 2016    |
| Installation av fiber-baserat bredband till alla lägenheterna                                                                                                                                                                                                | 2016    |
| Radonmätning -> årsmedelvärde <20Bq/m3 (dvs mycket lågt)                                                                                                                                                                                                     | 2016    |
| Installation av takantenn för digital marksänd TV till alla lägenheter                                                                                                                                                                                       | 2016    |
| Målning av entréer, trapphus, hissdörrar och många lägenhetsdörrar                                                                                                                                                                                           | 2015-16 |

|                                                                                        |         |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Byte till LED-lampor inne och ute                                                      | 2014-15 |
| Renovering av alla fönster                                                             | 2014    |
| Elektronisk bokning av tvättstugan i Csl 47                                            | 2014    |
| Tätning av en del fogar på fasaden på Csl 45 (Alla fogar på höghusen tätades ca. 2005) | 2013    |
| Installation av takrasskydd                                                            | 2013    |
| Stamspolning                                                                           | 2011    |

### Förvaltningsavtal

Förvaltning omfattar

Förvaltare

---

|                                         |                               |
|-----------------------------------------|-------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning,                  |                               |
| Lägenhets- & medlemsförteckning         | Bsafe Affärsstöd AB           |
| Fastighetsskötsel                       | HissKoncept/Fastighetskoncept |
| Teknisk förvaltning                     | Hisskoncept i Stockholm AB    |
| Tekniska installationer, drift och jour | WIAB                          |

---

### Övriga avtalsleverantörer

Leverantörer

Ansvar

---

|                             |                                 |
|-----------------------------|---------------------------------|
| Wacab                       | Mat och avfallshantering        |
| Svenska Lumon               | Balkonginglasning               |
| Stockholms Stadsnät         | Bredband                        |
| Vattenfall                  | Elhandel                        |
| Vattenfall                  | Elnät                           |
| Norrenergi                  | Fjärrvärme                      |
| Stockholms Hiss-Service     | Hissarna                        |
| Aptus + Telia               | Porttelefonerna och tagg-läsare |
| BLP                         | Rökluckorna, årlig inspektion   |
| Lassfolks                   | Snöröjning av taken             |
| Solna, S-berg Sotn.distrikt | Sotning                         |
| Arena städ                  | Städningen                      |
| Sustend + Planima           | UH - plan                       |
| Solna vatten                | Vatten och avlopp               |
| Säkerhetsintegrering AB     | Passagesystem                   |

---

Föreningen har sitt säte i Solna.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Januari

- Byte av armaturer i trapphus mm löpande
- Fuktskada Jan Ungert
- Brandrondering
- OVK Centrumslingan 45 och förskola samt Waxö

### **Februari**

- Byte av armaturer i trapphus mm löpande
- Montering av Solceller omläggning av tak
- Besiktning av hyreslägenheter för underhålls arbeten
- Målning av golv och väggar i alla soprum

### **Mars**

- Byte av armaturer i trapphus mm löpande
- Lagning av avloppsrör i tak Centrumslingan 51
- Vattenskada Regnbågens förskola
- Montering av Solceller omläggning av tak
- Byte av filter i Värmesystemet

### **April**

- Byte av armaturer i trapphus mm löpande
- Byte av styrning för ytterbelysningen
- OVK besiktning startar Centrumslingan 47-51
- Brandrondering

### **Maj**

- Byte av armaturer i trapphus mm löpande
- OVK besiktning Centrumslingan 47-51
- Montering av Postboxar
- Injustering av ventilation Förskolan

### **Juni**

- Byte av armaturer i trapphus mm löpande
- Ovk arbeten
- Målning av mur och tröskelplåtar
- Ombyggnad av hiss Centrumslingan 51

### **Juli**

- Byte av armaturer i trapphus mm löpande
- Byte av spjällmotorer på ventilaggregat
- OVK arbeten
- Byte schaktbelysning på hiss Centrumslingan 45

### **Augusti**

- Byte av armaturer i trapphus mm löpande
- Injustering av ventilations kanaler alla lägenheter
- Rensning av ventilationskanaler
- Brandrondering
- Service rökluckor

### **September**

- Byte av armaturer i trapphus mm löpande
- Montering av brandsläckare vindar
- Byte tryckhålinings ventil Värmesystemet
- Byte av tvättmaskin Centrumslingan 49

### **Oktober**

- Byte av armaturer i trapphus mm löpande
- Byte av huvudströmbrytare alla tvättmaskiner
- Montering av mäklar uppställning alla portar
- Slutbesiktning OVK Centrumslingan 47-51

### **November**

- Montering av kamera i soprum och trapphus
- Byte av armaturer i trapphus mm löpande
- Byte av avloppsrör Pizza Hut tak
- Byte av filter i värmesystem
- Brand rondering

### **December**

- Foliering av hissar
- Rensning av cyklar
- Vattenläcka på Waxö
- Byte av armaturer i trapphus mm löpande

Under året har även en hyresrätt ombildats till bostadsrätt.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

Renovering av fasad Centrumslingan 47. föreningen höjer avgifterna med 2,5% from 20260301  
I april 2026 beslutades om att uppta ett lån på 10 Mkr med anledning av fasadrenoveringen för Centrumslingan 47, samt uppdatering av passersystemen för alla hus under 2026. Uppdateringen av passersystemen är i enlighet med underhållsplanen. Lånet har utbetalats.

### **Större projekt om några år**

1. Renovering av våra fasader + alla plåtinstallationer + balkongerna Centrumslingan 49-51  
Överenskommelse har träffats med Alfab Solna Centrum AB avseende bärande konstruktionsdelar.  
Föreningens kostnadsansvar för kommande åtgärder uppgår till 1 250 000 kr exklusive moms. Avtalet reglerar även framtida underhållsansvar.

## Medlemsinformation

1. Av föreningens medlemslägenheter har fem (5) stycken överlåtits under året.
2. Under 2025 har 1 stycken lägenheter upplåtits av föreningen.
3. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna.
4. Förenings policy för andrahandsuthyrning är: Andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens samtycke och när medlem bott minst 1 år i föreningen. Bostadsrättsinnehavaren skall skriftligen ansöka om samtycke till upplåtelse hos styrelsen.
5. Under 2025 har styrelsen beviljat fem (5) stycken andrahandsuthyrningar.

## Styrelsen

### Från ordinarie stämma 2024-06-04 har styrelsen haft följande sammansättning

| Namn              | Roll        | Vald på...år | I styrelsen |
|-------------------|-------------|--------------|-------------|
| Anders Thuresson  | Ordförande  | 1 år         | 3 år        |
| Elisabet Brickman | Sekreterare | 1 år         | 13 år       |
| Egon Hillberg     | Ledamot     | 1 år         | 2 år        |
| Anethe Mihocsa    | Ledamot     | 1 år         | 2 år        |
| Marjam Fooladi    | Ledamot     | 1 år         | 2 år        |
| Camilla Tengner   | Suppleant   | 1 år         | 5 år        |

### Från ordinarie stämma 2025-06-03 har styrelse haft följande sammansättning

| Namn               | Roll        | Vald på...år | I styrelsen |
|--------------------|-------------|--------------|-------------|
| Maryam Fooladi     | Ordförande  | 1 år         | 3 år        |
| Elizabeta Brickman | Sekreterare | 1 år         | 14 år       |
| Egon Hillberg      | Ledamot     | 1 år         | 4 år        |
| Anethe Mihocsa     | Ledamot     | 1 år         | 3 år        |
| Camilla Tengner    | Ledamot     | 1 år         | 6 år        |
| Annika Bodén       | Suppleant   | 1 år         | 0 år        |
| Arsema Negasi      | Suppleant   | 1 år         | 0 år        |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av minst två ledamöter tillsammans.  
Styrelsen har under 2025 avhållit 12 protokollförda sammanträden.

## Adjungerade till styrelsen

| Namn              | Roll                          |
|-------------------|-------------------------------|
| Mikael Pettersson | Vicevärd och teknisk konsult. |

## Revisorer

| Namn         | Företag           |
|--------------|-------------------|
| Björn Sjödin | Focus Revision AB |

## Valberedning, omvald på årsstämman 2025-06-03

| Namn          | Roll           |
|---------------|----------------|
| Daniel Sjödin | Samman kallade |

## **Föreningens ekonomi**

Årets resultat uppgår till 1 889 kr

Föreningen är registrerad för frivillig moms.

Det innebär att föreningen debiterar moms på hyresavierna för momspliktiga lokaler. Samtidigt får föreningen göra avdrag för den del av momsen som är hänförlig till lokalernas andel av kostnaderna.

Föreningen tillämpar redovisningsregeln enligt K2, men kommer att 2026 övergå till K3.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlem i Bostadsrätterna.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                            | <b>2025</b> | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                         | 9 551       | 9 434       | 8 820       | 8 737       | 8 477       |
| Resultat efter finansiella poster                       | 2           | 1 340       | 1 764       | -3 950      | 1 442       |
| Soliditet (%)                                           | 72,9        | 71,7        | 70,6        | 69,6        | 70,7        |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 519         | 604         | 604         | 604         | 621         |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 6 838       | 6 802       | 7 110       | 7 419       | 7 534       |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 7 834       | 9 584       | 10 019      | 10 453      | 10 484      |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 340         | 366         | 414         | -241        | 446         |
| Räntekänslighet (%)                                     | 15,1        | 15,9        | 16,6        | 17,3        | 16,9        |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 215         | 215         | 196         | 182         | 199         |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 39,2        | 39,3        | 42,0        | 42,4        | 43,5        |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

\*Uppgifterna är inte helt jämförbara mellan åren då bostadsrättsyta har ökat till följd av upplåtelser.

### Förändringar i eget kapital

|                                         | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt             |
|-----------------------------------------|----------------------|-----------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång                 | 134 495 778          | 21 066 982            | 3 813 816                      | -5 517 243             | 1 339 918         | <b>155 199 251</b> |
| Ökning av insatskapital                 | 1 806 965            | 2 688 035             |                                |                        |                   | <b>4 495 000</b>   |
| Avsättning till underhållsfond          |                      |                       | 1 878 000                      | -1 878 000             |                   | <b>0</b>           |
|                                         |                      |                       | -1 023 00                      |                        |                   |                    |
| Uttag från underhållsfond               |                      |                       | 0                              | 1 023 000              |                   | <b>0</b>           |
| Disposition av föregående års resultat: |                      |                       |                                | 1 339 918              | -1 339 918        | <b>0</b>           |
| Årets resultat                          |                      |                       |                                |                        | 1 889             | <b>1 889</b>       |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>          | <b>136 302 743</b>   | <b>23 755 017</b>     | <b>4 668 816</b>               | <b>-5 032 325</b>      | <b>1 889</b>      | <b>159 696 140</b> |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -5 032 325        |
| årets vinst      | 1 889             |
|                  | <b>-5 030 436</b> |

|                                                   |                   |
|---------------------------------------------------|-------------------|
| behandlas så att                                  |                   |
| avsättning till yttre fond (enl. UH-plan)         | 1 250 000         |
| uttag från yttre underhållsfond (årets underhåll) | -1 578 821        |
| i ny räkning överföres                            | -4 701 615        |
|                                                   | <b>-5 030 436</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

|                                                      | Not     | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|------------------------------------------------------|---------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>      |         |                           |                           |
| Nettoomsättning                                      | 2       | 9 550 531                 | 9 434 187                 |
| Övriga rörelseintäkter                               |         | 112 994                   | 0                         |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> |         | <b>9 663 525</b>          | <b>9 434 187</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |         |                           |                           |
| Driftskostnader                                      | 3, 4, 5 | -7 081 283                | -5 202 844                |
| Personalkostnader och arvode                         | 6       | -370 768                  | -296 170                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar    | 7       | -1 338 687                | -1 325 291                |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        |         | <b>-8 790 738</b>         | <b>-6 824 305</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |         | <b>872 787</b>            | <b>2 609 882</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                            |         |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter     | 8       | 27 044                    | 98 420                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           | 9       | -897 942                  | -1 368 384                |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |         | <b>-870 898</b>           | <b>-1 269 964</b>         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |         | <b>1 889</b>              | <b>1 339 918</b>          |
| <b>Resultat före skatt</b>                           |         | <b>1 889</b>              | <b>1 339 918</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                |         | <b>1 889</b>              | <b>1 339 918</b>          |

| Balansräkning                                | Not | 2025-12-31  | 2024-12-31  |
|----------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| TILLGÅNGAR                                   |     |             |             |
| Anläggningstillgångar                        |     |             |             |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |             |             |
| Byggnader och mark                           | 10  | 212 643 118 | 210 392 136 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 212 643 118 | 210 392 136 |
| Summa anläggningstillgångar                  |     | 212 643 118 | 210 392 136 |
| Omsättningstillgångar                        |     |             |             |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |             |             |
| Kundfordringar                               |     | 51 215      | 606 526     |
| Övriga fordringar                            |     | 117 646     | 953         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11  | 130 094     | 174 811     |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 298 955     | 782 290     |
| <i>Kassa och bank</i>                        |     |             |             |
| Kassa och bank                               | 12  | 6 081 988   | 5 225 473   |
| Summa kassa och bank                         |     | 6 081 988   | 5 225 473   |
| Summa omsättningstillgångar                  |     | 6 380 943   | 6 007 763   |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 219 024 061 | 216 399 899 |

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

160 057 760

155 562 760

Fond för yttre underhåll

4 668 816

3 813 816

**Summa bundet eget kapital**

**164 726 576**

**159 376 576**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-5 032 325

-5 517 243

Årets resultat

1 889

1 339 918

**Summa fritt eget kapital**

**-5 030 436**

**-4 177 325**

**Summa eget kapital**

**159 696 140**

**155 199 251**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

13, 14

12 337 490

45 147 482

**Summa långfristiga skulder**

**12 337 490**

**45 147 482**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

13, 14

44 139 753

13 662 091

Förskott från kunder

7 943

561

Leverantörsskulder

631 328

366 719

Skatteskulder

0

23 143

Övriga skulder

241 872

137 973

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

1 969 535

1 862 679

**Summa kortfristiga skulder**

**46 990 431**

**16 053 166**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**219 024 061**

**216 399 899**

## Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01  
-2025-12-31

2024-01-01  
-2024-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

1 889

1 339 918

Justeringar för avskrivningar

1 338 687

1 325 291

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital**

**1 340 576**

**2 665 209**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

555 311

470 522

Förändring av kortfristiga fordringar

-71 927

-18 268

Förändring av leverantörsskulder

264 609

94 698

Förändring av kortfristiga skulder

194 945

-173 066

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**2 283 514**

**3 039 095**

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-3 589 668

-345 901

Ombildning av hyresrätt

4 495 000

0

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**905 332**

**-345 901**

### Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-2 332 330

-2 665 520

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-2 332 330**

**-2 665 520**

**Årets kassaflöde**

**856 516**

**27 674**

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

5 225 473

5 197 799

**Likvida medel vid årets slut**

**6 081 989**

**5 225 473**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag, (K2) samt bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar..

#### Fond för yttre underhåll

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd ska reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker årligen, utifrån föreningens stadgar, med ett belopp motsvarande minst 0,1-0,3% av fastigheternas taxeringsvärde eller med ett belopp enligt upprättad underhållsplan. Avsättning sker genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Ianspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Fastighetsavgiften uppräknas årligen med ett index. För lokaler är fastighetsskatten den samma som tidigare det vill säga 1 % av taxeringsvärdet.

#### Inkomstskatt

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

|                                         |                |
|-----------------------------------------|----------------|
| Byggnader                               | 200 år         |
| Fastighetsförbättringar                 | 20-30 år       |
| Inventarier, verktyg och installationer | 10 år          |
| Mark                                    | skrivs inte av |

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

**Soliditet (%)**

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

**Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)**

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Skuldsättning per kvm (kr/kvm)**

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

**Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)**

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

**Sparande per kvm (kr/kvm)**

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

**Räntekänslighet (%)**

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

**Energikostnad per kvm (kr/kvm)**

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

**Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter**

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

**Not 2 Nettoomsättning**

|                                                             | 2025             | 2024             |
|-------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder                                        | 3 744 088        | 3 704 683        |
| Hysesintäkter bostäder                                      | 1 876 654        | 1 945 058        |
| Hysesintäkter lokaler                                       | 3 200 874        | 3 256 804        |
| Hysesintäkter förråd                                        | 16 800           | 6 000            |
| Hysesintäkter Tele2                                         | 66 040           | 0                |
| Gemensamt el-avtal lägenheter                               | 353 998          | 361 257          |
| Överlåtelse, pantsättning- och andrahandsuthyrningsavgifter | 13 978           | 9 861            |
| Övriga avgifter och intäkter                                | 278 098          | 150 524          |
|                                                             | <b>9 550 530</b> | <b>9 434 187</b> |

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

### Not 3 Drifts- och underhållskostnader

|                                            | 2025             | 2024             |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel och städning             | 970 755          | 695 718          |
| Löpande reparationer *                     | 988 759          | 622 625          |
| Periodiskt underhåll **                    | 1 578 821        | 496 859          |
| Fjärrvärme                                 | 737 925          | 777 249          |
| Gemensamt el - avtal                       | 302 915          | 345 116          |
| Fastighetsel                               | 466 531          | 484 711          |
| Vatten                                     | 269 269          | 253 287          |
| Sophämtning                                | 566 378          | 466 788          |
| Försäkringspremier                         | 227 748          | 214 336          |
| Bredband                                   | 67 968           | 73 612           |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt           | 434 468          | 440 410          |
| Revisionsarvode                            | 28 262           | 29 493           |
| Kameral förvaltning (avtal)                | 131 433          | 125 379          |
| Övriga förvaltningskostnader               | 100 829          | 111 533          |
| Juridiska tjänster                         | 108 535          | 0                |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter     | 25 228           | 10 673           |
| Serviceavgifter till branschorganisationer | 28 834           | 17 090           |
| Övriga kostnader                           | 46 624           | 37 964           |
|                                            | <b>7 081 282</b> | <b>5 202 843</b> |

### Not 4 Specificering löpande reparationer \*

|                     | 2025           | 2024           |
|---------------------|----------------|----------------|
| Bostäder            | 152 096        | 48 578         |
| Lokaler             | 160 926        | 21 828         |
| Gemensamma utrymmen | 188 195        | 91 436         |
| Hiss                | 180 957        | 171 905        |
| Installationer      | 255 777        | 261 219        |
| VA & sanitet        | 0              | 19 161         |
| Fasad               | 50 807         | 8 497          |
|                     | <b>988 758</b> | <b>622 624</b> |

### Not 5 Specificering periodiskt underhåll \*\*

|                     | 2025             | 2024           |
|---------------------|------------------|----------------|
| Material            | 27 567           | 12 460         |
| Bostäder            | 100 605          | 52 294         |
| Lokaler             | 11 827           | 29 762         |
| Gemensamma utrymmen | 55 665           | 10 796         |
| Hiss                | 960 907          | 345 901        |
| Installationer      | 350 121          | 45 647         |
| Huskropp utvändigt  | 72 129           | 0              |
|                     | <b>1 578 821</b> | <b>496 860</b> |

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

|                    | <b>2025</b>    | <b>2024</b>    |
|--------------------|----------------|----------------|
| Föreningens arvode | 287 700        | 235 200        |
| Sociala kostnader  | 83 068         | 60 970         |
| <b>Summa</b>       | <b>370 768</b> | <b>296 170</b> |

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|                         | <b>2025</b>      | <b>2024</b>      |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Byggnader               | 1 115 572        | 1 119 472        |
| Fastighetsförbättringar | 223 115          | 205 819          |
|                         | <b>1 338 687</b> | <b>1 325 291</b> |

**Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                   | <b>2025</b>   | <b>2024</b>   |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Ränteintäkter från kreditinstitut | 26 741        | 97 787        |
| Övriga ränteintäkter              | 303           | 633           |
|                                   | <b>27 044</b> | <b>98 420</b> |

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                | <b>2025</b>    | <b>2024</b>      |
|------------------------------------------------|----------------|------------------|
| Räntekostnader för skulder till kreditinstitut | 897 125        | 1 367 624        |
| Övriga räntekostnader                          | 817            | 760              |
|                                                | <b>897 942</b> | <b>1 368 384</b> |

**Not 10 Byggnader och mark**

|                                                 | <b>2025-12-31</b>  | <b>2024-12-31</b>  |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 227 714 194        | 227 368 293        |
| Inköp                                           | 3 589 669          | 345 901            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>231 303 863</b> | <b>227 714 194</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -17 322 058        | -15 996 767        |
| Årets avskrivningar                             | -1 338 687         | -1 325 291         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-18 660 745</b> | <b>-17 322 058</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>212 643 118</b> | <b>210 392 136</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 142 200 000        | 128 800 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 78 800 000         | 90 800 000         |
|                                                 | <b>221 000 000</b> | <b>219 600 000</b> |

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                       | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsförsäkring  | 77 141            | 73 467            |
| Ekonomisk förvaltning | 34 155            | 32 858            |

|                   |                |                |
|-------------------|----------------|----------------|
| Bostadsrätterna   | 7 470          | 8 300          |
| Bredband          | 11 328         | 11 328         |
| Fastighetsskötsel |                | 35 157         |
| Hisservice        |                | 13 701         |
|                   | <b>130 094</b> | <b>174 811</b> |

## Not 12 Kassa och bank

|                               | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Handelsbanken                 | 6 049 040        | 1 937 586        |
| SEB                           | 0                | -102             |
| SBAB                          | 32 948           | 32 948           |
| Handelsbanken placeringskonto | 0                | 3 255 040        |
|                               | <b>6 081 988</b> | <b>5 225 472</b> |

## Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

|                                      | Räntesats | Datum för     | Lånebelopp        | Lånebelopp        |
|--------------------------------------|-----------|---------------|-------------------|-------------------|
| Stadshypoteket                       | %         | slutbetalddag | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
| 758599                               | 2,67      | 2025-09-30    |                   | 10 996 571        |
| 402679                               | 0,820     | 2026-09-30    | 31 810 422        | 31 810 422        |
| 753424                               | 2,350     | 2027-09-30    | 13 670 250        | 16 002 580        |
| 904930                               | 2,310     | 2026-09-30    | 10 996 571        |                   |
|                                      |           |               | <b>56 477 243</b> | <b>58 809 573</b> |
| Kortfristig del av långfristig skuld |           |               | 44 139 753        | 13 662 091        |

## Not 14 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

|                        | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckningar | 106 620 845        | 106 620 845        |
| Eventualförpliktelser  | 0                  | 0                  |
|                        | <b>106 620 845</b> | <b>106 620 845</b> |

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                       | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förskottsbetalda avgifter/hyror       | 1 491 513         | 1 454 322         |
| Styrelsearvoden och sociala kostnader | 219 209           | 158 887           |
| Fjärrvärme                            | 89 957            | 96 049            |
| Gemensamt el-avtal                    | 50 416            | 31 162            |
| Fastighetsel                          | 31 963            | 48 946            |
| Revisionsarvode                       | 27 650            | 27 650            |
| Avfall                                | 18 378            | 0                 |
| Kostnad för årsredovisning            | 33 300            | 32 334            |
| Övrigt                                | 7 149             | 13 330            |
|                                       | <b>1 969 535</b>  | <b>1 862 680</b>  |

Årsredovisningen beslutades den 6 maj 2026

Solna

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Maryam Fooladi  
Ordförande

Elizabeta Kocalevska Brickman  
Sekreterare

Camilla Tengnér  
Ledamot

Egon Hillberg  
Ledamot

Anethe Milhoca  
Ledamot

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

Björn Sjödin  
Auktoriserad revisor

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

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

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

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

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

## Underskrift 1

Namn: Marjam Fooladi  
Identifieringsmetod: BankID SE  
Datum och tid: 2026-05-13 12:55:22 GMT+02:00  
Transaktions-ID: b49235a4f6a24e7e9ab563203941d5ae

## Underskrift 2

Namn: Egon Hillberg  
Identifieringsmetod: BankID SE  
Datum och tid: 2026-05-13 13:16:23 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 6534c3f0951c4c008240140e7bc8ad15

## Underskrift 3

Namn: Anethe Mihocsa  
Identifieringsmetod: BankID SE  
Datum och tid: 2026-05-13 14:57:54 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 9c5a0b7c12534622aaf965ac5120a30a

## Underskrift 4

Namn: Camilla Tengnér  
Identifieringsmetod: BankID SE  
Datum och tid: 2026-05-13 18:39:02 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 4a895c18ec294c1e9aa018a6a24d6775

## Underskrift 5

Namn: Elisabet Brickman  
Identifieringsmetod: BankID SE  
Datum och tid: 2026-05-13 20:26:17 GMT+02:00  
Transaktions-ID: b5901562209c41a582b59d96f9b15a51

## Underskrift 6

Namn: Björn Sjödin  
Identifieringsmetod: BankID SE  
Datum och tid: 2026-05-14 12:06:35 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 3e03f8a0d11a41ea97676d88036ae104