

# ÅRSREDOVISNING

för

## Bostadsrättsföreningen Landskampen

Org.nr. 769633-9931

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	12

# Bostadsrättsföreningen Landskampen

Org.nr. 769633-9931

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

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

##### Styrelsens uppdrag

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 2017-02-20. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2021-04-28 och nuvarande stadgar registrerades 2025-07-15 hos bolagsverket.

Föreningen har en gällande underhållsplan.

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

### Fastighetsfakta

#### Förvärvet

Föreningens fastighet med Fastighetsbeteckning Klacken 60 i Solnas Kommun förvärvades 2021-01-25. Fastigheten är belägna på adresserna Solnavägen 37-43 och Mittfältsgatan 3-9.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Folksam. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningens mark är upplåten med äganderätt.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten färdigställdes 2020 och består av 1 flerbostadshus. Värdeåret är 2020. Byggnadsytan utgörs av 9532 kvm lägenhetsyta och 293 kvm lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 127 lägenheter med bostadsrätt och 0 bostadshyresrätter samt 3 lokaler. Lägenheterna fördelas enligt nedan;

1	rok	18 st
2	rok	41 st
3	rok	31 st
4	rok	37 st
5	rok	0 st

#### Parkering/Garage

Ingen parkering finns i föreningen. Det finns möjlighet att hyra garageplats i underliggande garage.

#### Byggnadens tekniska status

Inga större renoveringar har skett under året.

#### Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång 205 st  
Medlemmar vid årets utgång 204 st

Under året har 28 överlåtelser skett, samt att styrelsen har beviljat 7 andrahandsuthyrningar.

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

# Bostadsrättsföreningen Landskampen

Org.nr. 769633-9931

## Styrelsen

Erik Granberg	Ordförande
Ervin Musinovic	Ledamot
Björn Nykvist	Ledamot
Martin Olsson	Ledamot
Erik Hammarbäck	Suppleant (T.o.m 2025-12-05)
Kamyar Nosrati	Suppleant (T.o.m 2025-05-22)
Kristina Störlinge	Suppleant
Hans Ögren	Suppleant (Suppleant 2025-01-01 - 2025-05-22) (Ledamot 2025-05-22 -)
Gert Andersson	Suppleant (2025-05-22 -)
Mattias Westergren	Supplant (2025-05-22 - 2025-12-05)

## Revisor

Mikael Olsson Ernst & Young

## Valberedning

Rolf Westling Sammankallande  
Shilpa Dahiya

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden. Därtill har föreningen hållit 0 informationsmöten för medlemmarna.

## Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 22 maj 2025.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Beskrivning av årets händelser av väsentlig karaktär/betydelse.

- Föreningen har genomfört en 5-års besiktning av fastighet och lägenheter.
- Upphandling av nya förvaltare påbörjades.
- Underhållsplanen har reviderats.

## Föreningens ekonomi

Föreningen har en fortsatt stark kassa med totalt 4 MSEK i sparande.

Under året har föreningen amorterat drygt 1.253.200 kr på föreningens lån som vid året slut uppgick till 136.984.600 kr. Lånen är som tidigare uppdelade på tre lån, alla med fast ränta och olika löptider. Räntorna uppgår på de olika lånen till 2,49%, 2,53% samt 1,15%. Lånet med 1,15% ränta löper ut i november 2026.

Revideringen av underhållsplanen resulterade bla i att i budgetarbetet för 2026 framkom det att föreningen behöver öka avsättningen till föreningens underhållsfond. Det resulterade i en avgiftshöjning för 2026 enligt nedan

## Avgiftshöjning

En avgiftshöjning på 4 % för 2026 beslutades.

## Skatter och avgifter

För inkomståret 2025 var den kommunala fastighetsavgiften 1 724 kr per bostadslägenhet.

För föreningens lokaler uppgick fastighetsskatten till 72 590 kr och motsvarar 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

# Bostadsrättsföreningen Landskampen

Org.nr. 769633-9931

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	9 794 916	9 732 812	8 761 363	8 589 912
Resultat efter finansiella poster	-2 054 039	-1 155 448	-2 175 730	-674 720
Soliditet (%)	81,48	81,30	81,00	81,00
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	930	929	835	787
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,57	91	90	87
Skuldsättning (kr/kvm)	14 045	14 070	14 178	14 433
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 478	14 502	14 614	14 876
Sparande (kr/kvm)	199	281	172	325
Räntekänslighet (%)	15,56	16	17	19
Energikostnad (kr/kvm)	97	48	52	27

Bostadsrättsyta uppgår till 9 532 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 9 825 kvadratmeter.

### Upplysning vid förlust

Föreningen visar år 2025 en förlust. Sparandet år 2025 uppgår till 199 kr/kvm. Föreningen har beslutat om höjning av årsavgifter med 4% från 1 januari 2026.

Utöver avskrivning av fastigheten och räntekostnader har ett antal engångsposter påverkat årets resultat. Momshanteringen kommer rättas till och bör kunna återbetalas år 2026 och då ge en retroaktiv positiv effekt på 2026 års resultat.

Föreningen har en stark kassa. Flera åtgärder har gjorts för att förbättra nästkommande års resultat. Föreningen har tillsammans med SFF Pokalen handlat upp ny teknisk förvaltare och ny ekonomisk förvaltare som reducerar den fasta kostnaden för förvaltningen signifikant. Momshanteringen, avseende IMD, kommer vi begära omprövning för under 2026 och bör få en positiv effekt på resultatet för 2026 jämfört med 2025. Föreningen har också beslutat att placera om sitt sparande med bättre räntevillkor. Omplaceringen pågår i skrivande stund.

## Förändringar i eget kapital

	Medlems-	Upplåtelse	Yttre	Balanserat	Årets
		avgifter	underhållsfond	resultat	resultat
Belopp vid årets ingång	524 205 000	95 405 000	857 880	-4 071 182	-1 155 448
Omföring av fg års resultat				-1 155 448	1 155 448
Avsättning till yttre underhållsfond			5 200 000	-5 200 000	
Årets resultat					-2 054 039
Belopp vid årets utgång	524 205 000	95 405 000	6 057 880	-10 426 630	-2 054 039

## Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-10 426 630
Årets resultat	-2 054 039
	<hr/>
	-12 480 669

Förslag till disposition:

Uttag från den yttre underhållsfonden	-85 395
Avsättning till yttre underhållsfond	2 764 327
Balanseras i ny räkning	-15 159 601
	<hr/>
	-12 480 669

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

# Bostadsrättsföreningen Landskampen

Org.nr. 769633-9931

## RESULTATRÄKNING

		2025-01-01	2024-01-01
	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	9 794 916	9 732 812
Övriga rörelseintäkter		<u>14 290</u>	<u>0</u>
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<u>9 809 206</u>	<u>9 732 812</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-4 644 902	-3 604 891
Övriga externa kostnader		-411 401	-355 632
Personalkostnader		-111 183	-291 247
Avskrivningar av anläggningstillgångar	4&5	<u>-3 871 572</u>	<u>-3 870 382</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-9 039 058</u>	<u>-8 122 152</u>
<b>Rörelseresultat</b>		770 148	1 610 660
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 151	41 934
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-2 830 338</u>	<u>-2 808 042</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-2 824 187</u>	<u>-2 766 108</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-2 054 039	-1 155 448
<b>Resultat före skatt</b>		-2 054 039	-1 155 448
<b>Årets resultat</b>		<u>-2 054 039</u>	<u>-1 155 448</u>

# Bostadsrättsföreningen Landskampen

Org.nr. 769633-9931

## BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	<u>745 960 582</u>	<u>749 832 154</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		745 960 582	749 832 154
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		745 960 582	749 832 154
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		85 959	12 099
Övriga fordringar		1 659	2 187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	<u>55 868</u>	<u>758 103</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		143 486	772 389
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>6 415 891</u>	<u>6 135 439</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		6 415 891	6 135 439
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		6 559 377	6 907 828
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>752 519 959</b>	<b>756 739 982</b>

# Bostadsrättsföreningen Landskampen

Org.nr. 769633-9931

## BALANSRÄKNING

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

619 610 000

619 610 000

Fond för yttre underhåll

6 057 880

857 880

**Summa bundet eget kapital**

625 667 880

620 467 880

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-10 426 630

-4 071 182

Årets resultat

-2 054 039

-1 155 448

**Summa fritt eget kapital**

-12 480 669

-5 226 630

**Summa eget kapital**

613 187 211

615 241 250

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

6

90 717 400

136 976 987

**Summa långfristiga skulder**

90 717 400

136 976 987

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

6

46 267 200

1 260 813

Depositioner

225 500

225 500

Leverantörsskulder

1 059 114

1 754 780

Skatteskulder

137 960

130 740

Övriga skulder

19 300

51 740

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

7

906 274

1 098 172

**Summa kortfristiga skulder**

48 615 348

4 521 745

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**752 519 959**

**756 739 982**

# Bostadsrättsföreningen Landskampen

Org.nr. 769633-9931

## KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		770 148	1 610 660
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 871 572	3 870 382
Erhållen ränta mm		6 151	41 934
Erlagd ränta		-2 830 338	-2 808 042
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<hr/> 1 817 533	<hr/> 2 714 934
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-73 860	-11 216
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		702 763	65 890
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-695 666	964 462
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-217 118	242 528
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<hr/> 1 533 652	<hr/> 3 976 598
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering långfristiga lån		-1 253 200	-1 063 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<hr/> -1 253 200	<hr/> -1 063 000
<b>Förändring av likvida medel</b>		280 452	2 913 599
Likvida medel vid årets början		6 135 439	3 221 840
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<hr/> <b>6 415 891</b>	<hr/> <b>6 135 439</b>

**NOTER****Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10.

Årsredovisningen i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Nyckeltaldefinition

Soliditet, justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30 kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs enligt rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar

År

Materiella anläggningstillgångar:

-Byggnader

120

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del som tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

**Noter till resultaträkningen**

<b>Not 2 Nettoomsättning</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Hysesintäkter lokaler	755 944	744 224
Årsavgifter bostäder	7 939 744	8 075 255
Intäkt Triple Play	279 241	279 240
Debiterad el-och vattenförbrukning	645 385	507 868
Fastighetsskatt	72 595	65 372
Överlåtelseavgifter	36 565	22 688
Pantsättningsavgifter	32 688	18 477
Andrahandsuthyrningsavgift	23 557	9 560
Renhållning mm lokal momspl	7 400	7 567
Debiterade förseningsavgifter	1 797	2 561
	<hr/>	<hr/>
	9 794 916	9 732 812

# Bostadsrättsföreningen Landskampen

Org.nr. 769633-9931

## NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	Fastighetsskötsel	112 155	198 791
	Städning	202 841	145 556
	Snö & halkbekämpning	119 566	0
	Hiss	263 756	139 015
	Ventilation	26 051	36 776
	Övriga driftkostnader	49 750	8 563
	Reparation	82 573	125 999
	Underhåll	85 395	47 651
	Elkostnad	572 139	337 553
	Vatten och avlopp	355 976	137 859
	Samfällighetskostnader	2 309 848	2 049 808
	Fastighetsförsäkringar	116 426	112 627
	Triple Play	256 238	182 863
	Fastighetsskatt	72 590	65 370
	Trädgård	1 290	4 084
	Övriga fastighetskostnader	18 308	12 375
		<u>4 644 902</u>	<u>3 604 890</u>

## Noter till balansräkningen

<b>Not 4</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	762 410 000	762 410 000
	Inköp	0	0
	Utgående anskaffningsvärden	<u>762 410 000</u>	<u>762 410 000</u>
	Ingående avskrivningar	-12 577 846	-8 707 464
	Årets avskrivningar	<u>-3 871 572</u>	<u>-3 870 382</u>
	Utgående avskrivningar	<u>-16 449 418</u>	<u>-12 577 846</u>
	Redovisat värde	745 960 582	749 832 154
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	130 323 000	122 182 000
	Byggnader	<u>311 936 000</u>	<u>284 355 000</u>
		442 259 000	406 537 000

<b>Not 5</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	Ekonomisk förvaltning	0	39 514
	Nordstaden	0	93 747
	Försäkring	10 584	127 010
	SFF Klacken	0	39 693
	SFF Gamla Råsunda	0	85 674
	SFF Pokalen	0	372 465
	Bredband	45 284	0
		<u>55 868</u>	<u>758 103</u>

# Bostadsrättsföreningen Landskampen

Org.nr. 769633-9931

## NOTER

<b>Not 6</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>		<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<i>Långfristiga skulder</i>	<i>Villkorsdag</i>	<i>Ränta</i>	
	Danske bank 156300	281031	2,53%	
	Danske bank 156297	271101	2,49%	
			44 608 700	45 068 700
			46 108 700	46 568 700
	<i>Kortfristiga skulder</i>	<i>Villkorsdag</i>	<i>Ränta</i>	
	Danske bank 120578	261102	1,15%	
			46 267 200	46 600 400
			<hr/>	<hr/>
			136 984 600	138 237 800

Amorteringar 2026 uppgår till 1.253.200 kr (2025 uppgår amorteringarna till 1.253.200 kr)

<b>Not 7</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	Förskottsbetalda hyror och avgifter	713 070	967 000
	SFF Pokalen	151 411	45 749
	Styrelsearvode	0	85 423
	Nordstaden	6 793	0
	Revisionsarvode	35 000	0
		<hr/>	<hr/>
		906 274	1 098 172

<b>Not 8</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	142 800 000	142 800 000

## Not 9 Definition av nyckeltal

### Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

### Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

### Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

### Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter.

Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

### Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

# Bostadsrättsföreningen Landskampen

Org.nr. 769633-9931

## NOTER

Årsredovisningens innehåll blev klart den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Erik Granberg

Björn Nykvist

Martin Olsson

Ervin Musinovic

Hans Ögren

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Mikael Olsson  
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 11 maj 2026



**Brf Landskampen - ÅR slutlig.pdf**  
(437233 byte)  
SHA-512: f5b69122300fb38890443d5c072965aa57d54  
51b1355487d90a5f593bb9f9dce361ebdfe13ed283eac39  
3c85321f37f7ea90e149d99efc1382ba1e816a6d2bf5

## Underskrifter

2026-05-06 18:19:56 (CET)



**Björn Nykvist**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-06 21:04:04 (CET)



**Erik Granberg**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-06 16:52:55 (CET)



**Ervin Musinovic**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-06 18:38:20 (CET)



**Hans Ögren**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-06 20:12:24 (CET)



**Martin Olsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-11 08:46:53 (CET)



**Mikael Magnus Olsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



#### Ny årsredovisning 2025 Brf Landskampen

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

235e928619e8830103425d5051e1c687a8b36863a6805ad4b4ae16b36e6736c01f5d6796f94d35f3859f977628932f2a0179dc092faddf6595f2188b42eaac43



#### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.