



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

HSB Bostadsrättsförening Bofinken i Solna

Datum och tid: 15 april 2026 klockan 18.30.

Plats: Tallbackaskolans aula

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоорdförande
3. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоорdföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultat och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedningen och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande
18. Val av övriga styrelseledamöter och suppleanter
19. Presentation av HSB-ledamot
20. Beslut om antal revisorer och suppleanter
21. Val av revisor/er och suppleant
22. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
23. Val av valberedningen, en ledamot utses till valberedningen ordförande
24. Val av distriktsrepresentant och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
25. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden
26. Föreningsstämmans avslutande

Styrelsen

VIKTIG INFORMATION

På grund av byggandet av en ny skolbyggnad på Tallbackaskolans område måste man ta en annan väg för att komma till Aulan där stämman ska äga rum.

Gå ned för backen mellan Wiboms väg 6 och 8 mot förskolan. Sväng vänster mot Kristinelundsvägen och gå till höger på den. Efter förskolan där byggplatsen börjar finns en smal väg in mot aulan. Där kommer det finnas skyltar.

FULLMAKT

Ni som inte kan vara med på stämman kan använda fullmakten. Ombudet ska ha en skriftlig, daterad fullmaktshandling i original som ska lämnas in på föreningsstämman. Fullmakten behöver inte vara bevitnad.

Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ett ombud får endast företräda en medlem.

Några exemplar av fullmaktblanketten finns i varje port i plastlådan märkt "Bofinken".

Innehållsförteckning

Årsredovisning 2025 för Brf Bofinken i Solna

1. Förvaltningsberättelse	Sid. 1
2. Årsredovisning	
a. Resultaträkning	Sid. 7
b. Balansräkning	Sid. 8
c. Kassaflödesanalys	Sid. 10
d. Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	Sid. 11
e. Noter	Sid. 12
3. Revisionsberättelse	Sid. 20

Möteshandlingar

1. Valberedningens förslag till nya styrelsen	Sid. 23
2. Valberedningens förslag till arvoden	Sid. 24
3. Motioner med Styrelsens yttranden bifogade	Sid. 25



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bofinken i Solna med säte i SOLNA org.nr. 715200-0175 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-05-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Solna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bofinken 1	1966-01-01	1966
Flugsnapparen 1	1966-01-01	1966
Korsnäbben 2	1966-01-01	1966
Nötväckan 1	1966-01-01	1966

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
99	förråd	579
437	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	35 201
11	lokaler (hyresrätt)	468
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	138
1	p-platser	0
Totalt 549 objekt		36 386

Föreningens lägenheter fördelas på: 45 st 1 rok, 94 st 2 rok, 158 st 3 rok, 116 st 4 rok, 24 st 5 rok.

Föreningen arrenderar ledningsrätt för kulvert (värmerör, el, vatten och avlopp) mellan Wiboms väg 15-17 samt mellan Wiboms väg 6-8 av Solna stad.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Tadeusz Tad Gruber	Ordförande	2021-05-12	
Per-Erik Persson	Ledamot	2025-03-28	2025-10-12
Birgit Edén	Ledamot	2021-05-12	
Hans Tegnander	Ledamot	2017-05-23	
Beata Bian	Ledamot	2024-04-02	
Maria Nordin	Ledamot	2022-04-19	
Mohammad Mehdi Bahador	Ledamot	2024-04-02	
Peter Mikael Eriksson	Ledamot	2021-05-12	2025-04-01
Emelie Lach	Ledamot	2023-04-27	
Olivia Eklund	Ledamot	2024-06-25	
Koen Gommers	Ledamot	2024-04-02	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Maria Nordin, Hans Tegnander, Koen Gommers, Mehdi Bahador, Birgit Edén, Beata Bian, Tad Gruber.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tad Gruber, Maria Nordin, Emelie Lach Bälthe och Hans Tegnander.

Revisorer har varit: Ingeborg Axelsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Silvia Hammarberg (sammankallande), Lars Nyqvist, Monika Lemner, Peter Mikael Eriksson samt Erika Boije, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-03-25. På stämman deltog 70 röstberättigade medlemmar varav 6 med fullmakt 13 motioner avklarades.

Vid stämman så beslutades att i andra läsningen anta 2023-års normalstadgar för HSB-bostadsrättsföreningar. De nya stadgarna registrerades av Bolagsverket 2025-05-14 och har därmed vunnit laga kraft.

I de nya stadgarna har det tidigare kravet på individuellt medlemskap i HSB Stockholm tagits bort. Det innebär att alla medlemmar fr.o.m. 2026 själva får bestämma om man vill vara medlem i HSB Stockholm eller inte.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 10% 2025-01-01 och 8% från 2026-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Under 2025 genomfördes en enklare fastighetssyn av vår underhållsspecialist.

Styrelsens arbete under året

Efter genomförda val vid den ordinarie föreningsstämman 2025-03-25 så bestod styrelsen av 9 föreningsvalda ledamöter

samt en HSB-ledamot. En föreningsvald ledamot har under verksamhetsåret valt att avgå från styrelsen. Ordinarie styrelsemöten har genomförts en gång per månad förutom under sommaren (Totalt 13 möten inklusive föreningsstämma).

Styrelsens årliga tvådagars planeringskonferens, där bl.a. budgeten för 2026 fastställdes, ägde rum på Djurönäset Konferens och hotell. Både den föreningsvalde revisorn och valberedningens ordförande deltog i en del av konferensen.

Renovering

Renoveringsarbeten startade i april 2022 med Wv 8. Vid slutet av 2025 blev alla punkthus klara medan lamellhuset Wv 5 – 15 blir klar i januari 2026. Renovering av det andra lamellhuset Wv 17 – 27 började i efter sommaren 2025 och blir klar i slutet av 2026.

OVK

OVK genomfördes under 2025 i de färdiga punkthusen där man både bytte fönster och installerade ett nytt ventilationssystem inklusive värmeåtervinning.

Nya lägenheter

Under 2025 byggdes fyra lägenheter – pisklägenheterna på Wv 4 och 2 samt en lägenhet på Wv 12 och en på Wv 8.

Energi och värmeåtervinning

Energikostnaden är den högsta enskilda kostnaden i en förening. Den pågående renovering, bortsett från byte av fönster, balkongdörrar och nya fasader har som mål att även sänka energikostnaden. Detta i huvudsak genom byte av fönster och tilläggsisolering av vår fasad. I slutet av 2021 ansökte styrelsen om bidrag för energifrämjande åtgärder. Besked kom under våren att föreningen får 60 000 000 kr i bidrag från NextGenerationEU. Under 2023 påbörjades installation av värmeåtervinningssystem för punkthusen. Målet är att sänka energikostnaden med 25 procent. Orsak till att bidraget endast täcker punkthusen är för att lamellhusen har bättre värmeekonomi än punkthusen och uppfyllde inte kravet för bidraget.

Hissar

Styrelsen fortsätter att bevaka underhållskostnaderna av hissarna. Om kostnaderna stiger för mycket för någon av hissarna kommer den hissen att bytas ut. Avsikten var att byta ut hissarna mellan 2025 och 2030. Med fortsatt nödvändigt underhåll hoppas vi dock kunna skjuta upp bytet av hissar med några år. Nuvarande hissar installerades i mitten av 60-talet och renoverades 2004.

Skyddsrum

När kriget i Ukraina bröt ut blev många av Bofinkens medlemmar oroliga och frågan om skyddsrum aktualiserades. Styrelsen beställde en besiktning av skyddsrummen och beslutade därefter om att genomföra alla nödvändiga åtgärder. Detta arbete är avslutat och våra skyddsrum är redo att användas om det skulle behövas.

Distriktsstämma

Styrelserepresentanter deltog i HSB:s distriktsstämma den 2025-11-16

Bofinken Nytt

9 nummer av "Bofinken Nytt" kom ut under 2025. I dessa har styrelsen informerat om alla pågående aktiviteter inklusive renoveringen, hur man ska spara på elräkningen, om problem med elinstallationen i våra hus, föreningens ekonomi och mycket mer.

Boenderegler

Under året har styrelsen ägnat tid åt att aktualisera och förtydliga boenderegler. Den nya versionen finns nu tillgänglig på Bofinkens hemsida.

Portombud

Efter en tid utan personliga möten har styrelsen aktiverat portombudsaktiviteter. Vi har 18 portar. Målet är att ha ett ombud i varje port, men två portar saknar ombud och två ombud ansvarar för två portar var. Det innebär att 4 portar saknar eget ombud. Möten med portombuden hålls två gånger per år – vår och höst. Portombuden har också kontakt med varandra under året. I någon port ordnas egna träffar med de boende.

Informationsmöten

Styrelsen har tillsammans med entreprenören, som renoverar våra hus, ordnat informationsmöten för boende i respektive hus (Wv 2 samt 5 - 15) innan renoveringen startade. Samma procedur kommer att gälla under resten av renoveringstiden.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2025	Installation av värmeåtervinning i alla punkthus avslutades
2025	Ombyggnad av piskaltaner till lägenheter Wv 10 o 6
2023	Nytt Passer- och Bokningssystem har installerats
2021	Ombyggnad av styrelserum och nytt kontor fastighetsskötare
2020	Tilluftsfläktar Lamellhus
2019	Tilluftsfläktar Punkthus
2018-2019	Underhåll av Hissar Lamell och punkthus
2018	Takomläggning papp på lamellhus. Papp och nya krönplåtar
2017	Målning av våningsplan och brandtrappa – Alla byggnader
2017	Återställning av markytor
2017	Ny sophantering lamellhus
2016	Grillplats bakom Wv 5 enligt stämmobeslut
2016	Nya antikorrosionssystem för värmesystemets radiatorkrets, punkt och lamellhus
2015	Ny VVS pump, både punkt och lamellhus
2015	Byte av termostater + ventiler till radiatorer, punkt och lamellhus
2014-2015	Byte av tappvattenledningar, punkt och lamellhus
2014-2015	Relining/byte av dagvattenledningar, både punkt och lamellhus
2014	Byte av kulvertledningar i mark, mellan punkt och lamellhus
2014	Renovering belysning våningsplan LED. Våningsplan och fasad.
2013-2016	Stambyte/renovering av badrum/WC, både punkt och lamellhus

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

2022	Yttre renovering, lamellhus och punkthus – kommer att pågå under 2026
2025	Hissbyte startar 2026- kommer att pågå till 2027

Medlemsinformation

Under året har 52 bostadsrätter överlåtits och 4 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 593 och under året har det tillkommit 64 och avgått 53 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 604.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	86	2	153	205	257
Skuldsättning, kr/kvm	8 902	7 254	6 269	2 986	2 986
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 055	7 379	6 532	3 104	3 103
Räntekänslighet, %	10	9	12	4	5
Energikostnad, kr/kvm	229	227	187	176	155
Årsavgifter, kr/kvm	926	838	789	697	663
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	93	91	87	87
Totala intäkter, kr/kvm	957	881	844	718	702
Nettoomsättning, tkr	34 064	31 085	29 175	27 820	25 708
Resultat efter finansiella poster, tkr	-7 548	-4 849	1 724	2 928	5 771
Soliditet, %	17	19	20	37	37

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt större investeringar och amorteringar.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 377 129 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 86 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 8% avgiftshöjning från 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer samt finansiering av pågående projekt.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	10 542 041	0	72 972	10 615 013
Upplåtelseavgifter, kr	5 633 829	0	8 804 189	14 438 018
Underhållsfond, kr	16 046 632	0	-2 521 514	13 525 117
S:a bundet eget kapital, kr	32 222 502	0	6 355 647	38 578 148
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	38 910 889	-4 849 182	2 521 514	36 583 221
Årets resultat, kr	-4 849 182	4 849 182	-7 547 984	-7 547 984
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	34 061 707	0	-5 026 470	29 035 237
S:a eget kapital, kr	66 284 209	0	1 329 177	67 613 385

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 607 000 kr samt ianspråktagande skett med 3 128 514 kr.

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	34 061 707
Årets resultat, kr	-7 547 984
Reservation till underhållsfond, kr	-607 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	3 128 514
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	29 035 237

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	29 035 237

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	34 063 541	31 084 574
Övriga rörelseintäkter	Not 3	340 722	506 928
Summa Rörelseintäkter		34 404 263	31 591 502
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-22 665 583	-21 708 866
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 210 308	-2 295 120
Personalkostnader	Not 6	-712 013	-837 981
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 657 554	-2 977 406
Övriga rörelsekostnader		-854 394	-906 460
Summa Rörelsekostnader		-32 099 852	-28 725 832
Rörelseresultat		2 304 410	2 865 670
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	762 807	204 327
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-10 615 201	-7 919 179
Summa Finansiella poster		-9 852 395	-7 714 852
Resultat efter finansiella poster		-7 547 984	-4 849 182
Resultat före skatt		-7 547 984	-4 849 182
Årets resultat		-7 547 984	-4 849 182

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	300 245 794	222 966 106
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	87 808 699	98 298 001
Summa Materiella anläggningstillgångar		388 054 493	321 264 107

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

388 054 993 321 264 607

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		25 767	50 501
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	8 838 985	22 313 775
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 941 863	1 237 606
Summa Kortfristiga fordringar		10 806 615	23 601 882

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	3 000 000	10 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		3 000 000	10 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	26 286	27 907
Summa Kassa och bank		26 286	27 907

Summa Omsättningstillgångar

13 832 900 33 629 790

Summa Tillgångar

401 887 893 354 894 397

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	25 053 031	16 175 870
Fond för yttre underhåll	13 525 117	16 046 632
Summa Bundet eget kapital	38 578 148	32 222 502

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	36 583 221	38 910 889
Årets resultat	-7 547 984	-4 849 182
Summa Fritt eget kapital	29 035 237	34 061 707

Summa Eget kapital

67 613 385 66 284 208

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	80 000 000	240 000 000
Övriga långfristiga skulder		0	15 411 225
Summa Långfristiga skulder		80 000 000	255 411 225

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	240 000 000	20 000 000
Leverantörsskulder		1 991 057	6 372 439
Skatteskulder		34 428	59 377
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	631 988	1 636 695
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	11 617 035	5 130 452
Summa Kortfristiga skulder		254 274 508	33 198 963

Summa Skulder

334 274 508 288 610 188

Summa Eget kapital och skulder

401 887 893 354 894 397

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 304 410	2 865 670
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	6 657 554	2 977 406
utrangeringar	854 394	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	7 511 948	2 977 406
Erhållen ränta	803 932	151 827
Erlagd ränta	-10 542 112	-7 943 940
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	78 178	-1 949 037
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-703 505	-136 781
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 002 456	-5 297 856
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	298 951	-5 434 638
Kassaflöde från den löpande verksamheten	377 129	-7 383 675
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-74 302 334	-45 817 432
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-74 302 334	-45 817 432
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	8 877 161	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	60 000 000	31 390 000
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	-15 411 225	-15 338 625
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	53 465 936	16 051 375
Årets kassaflöde	-20 459 269	-37 149 732
Likvida medel vid årets början	32 277 632	69 427 363
Likvida medel vid årets slut	11 818 362	32 277 632

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	1 015 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.**

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	31 725 052	28 680 648
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	791 878	664 973
	Årsavgifter lokaler	192 912	175 368
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	16 017	9 694
	Hyror bostäder	0	51 708
	Hyror lokaler	804 785	878 759
	Hyror förbrukningsbaserad	49 419	39 072
	Hyror övrigt	336 644	312 238
	Övriga primära intäkter	316 152	334 034
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	34 232 859	31 146 494
	Avgiftsbortfall	-18 915	-145
	Hysesbortfall	-150 403	-61 775
	<i>Summa</i>	-169 318	-61 920
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	34 063 541	31 084 574

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	340 722	506 928
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	340 722	506 928

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-4 696 702	-4 969 847
	Snö och halk-bekämpning	-172 690	-311 231
	Reparationer	-2 258 940	-3 177 205
	Planerat underhåll	-3 128 515	-1 029 887
	Försäkringsskador	-1 097 614	-967 141
	El	-3 264 296	-2 615 055
	Uppvärmning	-3 811 321	-4 645 579
	Vatten	-1 146 375	-858 396
	Sophämtning	-875 452	-1 088 179
	Fastighetsförsäkring	-481 854	-480 666
	Kabel-TV och bredband	-644 009	-643 747
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-806 650	-783 480
	Övriga driftkostnader	-281 166	-138 454
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-22 665 583	-21 708 866
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-86 579	-98 193
	Administrationskostnader	-529 867	-613 523
	Extern revision	-47 250	-48 750
	Konsultkostnader	-18 879	-75 746
	Medlemsavgifter	-56 740	-55 970
	Föreningsverksamhet	-48 796	-47 124
	Övriga förvaltningskostnader	-422 198	-1 355 815
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 210 308	-2 295 120
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-19 306	-38 694
	Övriga arvoden	-522 655	-580 390
	Sociala avgifter	-119 279	-141 786
	Övriga personalkostnader	-50 773	-77 112
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-712 013	-837 981

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	384 394	146 645
	Ränteintäkter placeringar	373 468	52 500
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	4 944	5 182
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	762 807	204 327
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-10 614 578	-7 918 679
	Övriga räntekostnader	-623	-500
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-10 615 201	-7 919 179

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	249 731 400	169 338 398
	Ingående anskaffningsvärde mark	30 470 444	30 470 444
	Årets investeringar	84 791 636	84 896 536
	Årets utrangeringar	-1 593 216	-4 503 534
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	363 400 264	280 201 844
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-57 235 738	-57 855 406
	Årets avskrivningar	-6 656 954	-2 977 406
	Årets utrangeringar	738 222	3 597 074
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-63 154 470	-57 235 738
	<i>Utgående redovisat värde</i>	300 245 794	222 966 106
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	473 000 000	406 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 031 000	5 600 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	315 000 000	385 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 502 000	2 658 000
	<i>Summa</i>	794 533 000	799 258 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	320 930 000	234 335 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	320 930 000	234 335 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	98 298 001	136 470 645
	Årets investeringar	74 302 334	46 723 892
	Omklassificering till byggnad	-84 791 636	-84 496 536
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	87 808 699	98 698 001
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	8 792 077	22 249 724
	Övriga fordringar	46 908	64 051
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	8 838 985	22 313 775
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	11 375	52 500
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 930 488	1 185 106
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 941 863	1 237 606
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	3 000 000	10 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	3 000 000	10 000 000
Not 15	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Nordea	9 174	10 796
	Swedbank	17 111	17 111
	<i>Summa Kassa och bank</i>	26 286	27 907

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	4,41%	2026-10-21	80 000 000	0
Nordea	3,81%	2026-03-18	80 000 000	0
Nordea	2,62%	2026-09-30	80 000 000	0
Nordea	2,99%	2027-03-17	80 000 000	0
			320 000 000	0

Långfristig del	80 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	240 000 000
Kortfristig del	240 000 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,46%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	4,41%	2026-10-21	80 000 000	0
Nordea	3,81%	2026-03-18	80 000 000	0
Nordea	2,62%	2026-09-30	80 000 000	0
Nordea	2,99%	2027-03-17	80 000 000	0
			320 000 000	0

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	240 000 000
Kortfristig del	240 000 000

Not 18 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	378 489	370 607
Momsskuld	75 831	50 132
Förskott på insats	0	1 033 000
Övriga kortfristiga skulder	177 668	182 956
<i>Summa Övriga skulder</i>	631 988	1 636 695

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	3 098 361	2 875 730
	Upplupna räntekostnader	663 378	590 289
	Övriga upplupna kostnader	7 855 296	1 664 433
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	11 617 035	5 130 452

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.
Årsredovisningen är fastställd av styrelsen 2026-02-27.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Bofinken i Solna
Org.nr 715200-0175

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Bofinken i Solna för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Bofinken i Solnas 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 god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisions sed i Sverige. Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisions sed 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Bofinken i Solna för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt 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 betryggande sätt.

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- 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 ersättningskyldighet 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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 överträdelse 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

August Andersson

Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ingeborg Axelsson

Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Bofinken i Solna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Tadeusz Tad Gruber

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 16:49:47



Mohammad Mehdi Bahador

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-15 kl. 17:35:45



Beata Bian

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 08:48:49



Koen Gommers

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 09:54:14



Emelie Lach

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 10:28:10



Maria Nordin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 22:53:32



Birgit Edén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 21:25:28



Hans Tegnander

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 16:55:50



Olivia Eklund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 14:50:29



Ingeborg Axelsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-15 kl. 20:11:42



August Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 16:55:01



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Bofinken i Solna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ingeborg Axelsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-15 kl. 20:10:24



August Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 16:54:22



Till Brf Bofinkens ordinarie föreningsstämma 2026

Valberedningens enhälliga förslag till kandidater för förtroendeuppdrag inom Brf Bofinken:

Styrelsens ordförande

Tad Gruber Wv 2 1 år omval

Styrelseledamöter

Maria Nordin	Wv 15	omval 2 år
Hans Tegnander		omval 1 år
Koen Gommers	Wv 9	omval 1 år
Birgit Edén	Wv 25	1 år omval
Emelie Lach Bälthe	Wv 4	1 år kvar på invald 2-års period
Christian Hultgren	Wv 7	nyval 2 år
Frida Kilany	Wv 10	nyval 1 år
Marwan Radif	Wv 12	nyval 2 år

Revisor

Ingeborg Axelsson Wv 2 1 år omval

Distriktsombud, ordinarie

Uppdrar åt styrelsen att utse högst 5 ombud ¹

Distriktsombud, suppleant

Uppdrar åt styrelsen att utse högst 5 suppleanter ¹

¹ Möjligt att utse ett ombud och en suppleant för varje påbörjat 100-tal medlemmar i en Brf

Valberedning

Silvia Hammarberg (ordförande)	Wv 15	1 år omval
Peter Eriksson	Wv 8	2 år omval

Information om den nya nominerade styrelseledamöter:

Christian Hultgren

Christian bor tillsammans med sin fru Sepideh och ettåriga dotter Yara på Wiboms väg 7 sedan lite mer än två år. Han arbetar vanligtvis med hälso- och läkemedelsstatistik på Socialstyrelsen. För tillfället spenderar han mycket tid med sin dotter på öppna förskolan i Pampasparken och hos djuren i Augustendal. Han har en masterexamen i statsvetenskap och därtill läst bl.a. ekonomi, statistik, programmering och språk.

Frida Kilany

Frida flyttade in i föreningen 2020 och bor i en av våra fina tvåor. Hon har bakgrund som civilingenjör och har haft yrken med fokus på ekonomi och affärsutveckling. Hon är 42 år, är född och uppväxt på västkusten men har bott största delen av sitt liv i Stockholm. Fritidsintressen är att resa, se film och försöker fortfarande att utveckla gröna fingrar. Viktigt

för henne är att föreningen är trygg och välmående med fungerande servicetjänster, utrymmen samt ekonomi.

Marwan Radif

Marwan bor på Wv12 med sin fru och två barn och jobbar som servicetekniker på Friskis & Svettis Stockholm sedan 15 år tillbaka. På fritiden umgås han med familj och vänner oftast ståendes i köket lagandes god mat. Ett stort intresse f är motorcyklar men då tiden inte räcker till med 2 barn nöjer han sig med att följa MotoGP. Innan han flyttade hit så bodde han på Huvudstagan, där han satt med i styrelsen för BRF Torget i många år samt satt som Ordförande för Centralgaraget Samfällighet i 2 år.

Förslag från valberedningen angående arvoden

Valberedningens förslag för arvoden 2026 är att öka posten för speciella projekt till 2 IBB och behålla övriga poster oförändrade.

Ett IBB (inkomstbasbelopp) 2025 är 80 600 kr (4 400 kr mer än 2024).

Totalt	8,20 IBB
Ordföranden	1,25 IBB
Styrelsen	3,80 IBB
Extra för speciella projekt *	2,00 IBB
Förtroendeuppdrag *	0,40 IBB
Revisor	0,25 IBB
Valberedning **	1,00 IBB

* Styrelsen beslutar om fördelningen

** Valberedningen beslutar om fördelning

Motionerna

Motion 1 till Brf Bofinkens årsstämma 2026

Motion Energi: Investering i smart värmestyrning för lägre kostnader och bättre boendemiljö

Vi har nu möjlighet att ta ett modernt och ekonomiskt klokt steg för föreningen. Genom att införa ett system för **automatisk värmestyrning som bygger på framtida väderprognoser, byggnadernas värmetröghet och i realtid uppmätt inomhusklimat** kan vi optimera energianvändningen på ett sätt som inte är möjligt med traditionell drift.

Tjänsten är **AI-styrning av värmesystem från Riksbyggen**.

Läs mer här:

<https://www.riksbyggen.se/fastighetsforvaltning/energitjanster/varmeoptimering/>

Systemet använder SMHI:s väderdata, byggnadens värmetröghet och faktiska inomhustemperaturer för att styra värmekurvan i realtid – dygnet runt året om. Det innebär att värmen anpassas innan vädret hinner slå om, vilket både sparar energi och skapar ett jämnare och stabilare inomhusklimat.

Potentiella besparingar ligger på mellan **1 000 000 – 800 000 kr per år**, pengar som kan användas till att minska våra lån efter de stora renoveringarna. När fasad och fönster nu förbättras (isolerats) kommer huset få ett nytt värmebeteende, och ett automatiserat system som detta är det mest precisa, konstandseffektiva och långsiktigt hållbara sättet att hantera detta på.

Detta är en investering i både ekonomi och komfort – och ett sätt att framtidssäkra föreningens drift.

Fördelar:

- Minskade uppvärmningskostnader om 1 000 000 till 800 000 kr per år.
- Jämnare inomhusklimat.
- Automatisk värmeinjustering efter att Brf:en fått nytt klimatskal i form av bättre isolerade fönster och fasader. Mkt effektivare än ett manuellt justerat system.
- Möjlighet att följa kalla lägenheter för att förbättra inomhusklimatet.

Förslag till beslut: Att styrelsen får mandat att genomföra en fördjupad analys av systemet och dess tekniska förutsättningar, med en budgeterad kostnad upp till **15 000 kr** att nyttja om nödvändigt.

Inskickad av
Henrik Forsgren

Styrelsens yttrande över Motion 1

Idag fungerar vårt system enligt principen att värmekurvan (temperatur till radiatorerna) styrs baserat på aktuell utetemperatur. Kurvan sätts i princip så att de kallaste lägenheterna ska bli tillräckligt varma. På rumsnivå är det istället termostaterna som begränsar temperaturen. Det är det i särklass vanligaste sättet att styra värme.

Syftet med att installera temperaturgivare i lägenheter är att man då får mer ”feedback” på hur varmt det faktiskt är i lägenheterna så man eventuellt kan sänka värmekurvan. Ibland då med hjälp av någon ”smart” AI-styrning.

Det krävs dock även en del installationer för att faktiskt kunna styra givarna. Erfarenheter visar att besparingen inte brukar motsvara kostnaden och den ökade komplexiteten i systemet.

Bofinken genomför just nu en totalrenovering som inkluderar tilläggsisolerade fasader och nya fönster. Dessutom har värmeåtervinningssystem installerats på alla punkthus. Nu är det dags att följa upp energiförbrukningen i föreningen med särskild fokus på värme och el. För att kunna analysera effekten av ovan nämnda åtgärder behöver systemet vara i drift ett helt år och gärna ett par vintersäsonger. Det är alltså först under senvåren 2027 som vi kan se resultatet av gjorda investeringar.

Styrelsens avsikt är att i slutet av detta år börja titta på vad mer vi kan göra för att ytterligare sänka energiförbrukningen och därmed kostnaderna i föreningens byggnader.

Styrelsen föreslår stämman att anse motion 1 vara besvarad.

Motion 2 till Brf Bofinkens årsstämma 2026

UPPDATERA ENERGIDEKLARATIONEN FÖR DE HUS SOM ÄR FÄRDIGRENOVERADE

BAKGRUND

Samtliga punkthus är klara och har fått betydande förbättringar med nya ytmaterial, nya fönster osv. Samtliga åtgärder kan antas ha ökat energieffektiviteten.

I våra portar sitter energideklarationer som visar energiklass F (näst sämst), samma information uppges även i fastighetsmäklarnas annonser.

Ett förbättrat värde på energieffektiviteten ökar värdet på våra bostäder. Det finns kanske även möjligheter till ränterabatt på lånen med bättre energibetyg.

MOTION

- Anlita omgående certifierad energiexpert för att utföra energideklaration för punkthusen 2-12.
- Uppdatera informationen i portarna samt informera de fastighetsmäklare som är aktiva i vårt område.
- Utför motsvarande åtgärder i lamellhusen när de är färdigställda.

Jag föreslår att årsstämman ber styrelsen att genomföra åtgärder enligt ovan för att uppdatera energideklarationerna för husen i brf Bofinken.

Solna den 5e februari 2026

Eva Altegen
Wiboms Väg 12

Styrelsens yttrande över Motion 2

Styrelsen har redan diskuterat denna fråga och avsikten är att uppdatera energideklarationen. För att få rätt energidata till den nya deklARATIONEN vill vi dock att det ska ha gått minst ett par vintersäsonger efter det att alla åtgärder blev klara. Annars kommer deklARATIONEN att baseras på teoretiska värden och därmed inte vara helt rättvisande. Eftersom de sista injusteringarna av ventilationssystemet i punkthusen färdigställdes sent i höstas (2025) så planerar styrelsen att låta utföra en ny energideklaration för punkthusen under sensvåren. Energideklaration för lamellhusen kommer att utföras ett år senare.

Styrelsen föreslår stämman att anse motion 2 vara besvarad.

