

Brf Flickskolan
Org nr 769615-6152

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-05-05 och därpå påföljande styrelsekonstituering (2st), haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Karin Gustafsson	Ordförande	2026
Kenneth Bure	Ledamot	2026
Bo Lennart Johannesson	Ledamot	2026
Jörgen Alshammar	Suppleant	2026

Styrelsen har under året hållit fem protokollförda sammanträden, inkl två konstituerande möten.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-02-19.

Föreningens styrelse har sitt säte i Strängnäs kommun, Södermanlands län

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes L & Y Revision AB i Västerås med Lars Lidgren som huvudansvarig revisor.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningen äger fastigheten Flickskolan 10, i vilken man upplåter bostadslägenheter. Fastigheten är geografiskt belägen i Strängnäs Kommun med adress Tingstugatan 4. Den första inflyttningen skedde under 2008. Föreningen har 8 lägenheter med en total BOA på 710 kvm. Tomtens areal är 1 035 kvm. Därtill kommer 6 st parkeringsplatser.

Under räkenskapsåret har två bostadsrätter överlåtits.

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Identifierat underhåll finns fram t.o.m. år 2058. Syftet med underhållsplanering är att styrelsen ska kunna sätta långsiktigt hållbara avgiftsnivåer. Det totala underhållsbehovet i föreningen uppskattas till 22,8 mkr under kommande 33 år, summerat utan hänsyn tagen till en antagen inflation.

Föreningen är medlem i Visholmens Samfällighetsförening. Samfälligheten förvaltar drift och underhåll av system för tillhandahållande av sjövattnen till anslutna fastigheter.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Bostadsrätterna Fastighetsförsäkring. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Övriga leverantörsavtal

El, VA	Sevab
Fjärrvärme	Solör Bioenergi
Snöröjning, sandning	Björkner Entreprenad AB
Stadsnät	Fibra
Kabel-TV	Sappa (Häradsvision)
Lokalvård	Magiska Hem
Fastighetslån	Sparbanken Mälardalen

Utförda historiska underhåll

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2020	Putslagning samt ommålning av fasad Renovering av balkonger
2021	Målning av betongytor invid källarentrén
2022	Utbyte av termostater i samtliga lägenheter Radonmätning
2023	OVK

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna höjdes med avrundat 12,5% fr.o.m. 1 januari 2025, för att kompensera för föreningens fortsatt stigande kostnader för varor och tjänster.

Föreningens styrelse har under flera år försökt driva en dialog med byggherren Svenska Hem beträffande tidigare byggfel i föreningens fastighet, en dialog som avsåg att uppnå en ekonomisk förlikning mellan föreningen och byggherren i frågan. Svenska Hem har dock under lång tid undvikit att upprätthålla någon dialog, varför styrelsen under 2025 tog beslut om att avsluta förlikningsprocessen. Ärendet kan dock återupptas om Svenska Hem visar förnyat intresse kring förlikning.

Föreningens styrelse fortsatte under året dialogen med Strängnäs kommun avseende beredskapsåtgärder inför möjliga samhällskriser. Det hela resulterade i en första beredskapsstrategi, som styrelsen kommer att omsätta i praktisk handling under 2026. Föreningens medlemmar har informerats om detta underhand och även om sådant som i övrigt direkt berör var och ens egna ansvar som medlem i föreningen.

Den tidigare startade dialogen med kommunens energibolag Sevab om fastighetsnära förpackningsinsamling, fortsatte under året. Den slutliga lösningen avseende placering av tillkommande sopkärl inom Brf Flickskolans område, avses att implementeras under 2026.

Som följd av nya föreskrifter från Elsäkerhetsverket tog styrelsen fram en utvecklad kontrollrutin avseende inre och yttre elinstallationer i föreningens fastighet. En kontrollbesiktning utifrån rutinen genomfördes under hösten 2025.

Några större underhållsåtgärder genomfördes inte under året.

Föreningen genomförde under året två gemensamma städdagar.

Under år 2025 har föreningen fått nytt taxeringsbeslut, som gäller för åren 2025-2027, se not 7 för det nya taxeringsvärdet.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	745 711	670 229	576 494	523 632
Resultat efter finansiella poster	kr	-1 445	-140 892	-133 994	-36 422
Soliditet	%	69	69	68	69
Likviditet	%	118	67	125	204
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	1 004	891	774	704
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	1 025	909	793	
Skuldsättning per kvm	kr	8 365	8 511	8 692	8 763
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	8 365	8 511	8 692	8 763
Energikostnad per kvm	kr	327	304	229	234
Räntekänslighet (grundavgift)	%	8,3	9,6	11,2	12,4
Räntekänslighet (total avgift)	%	8,2	9,4	11,0	
Sparande per kvm	kr	143	neg	neg	94
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	97,60	96,28	96,86	

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Upplysning om Sparande; Nyckeltalet är justerat med intäkter för elstöd 2023.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en egenupprättad underhållsplan, baserad på en mall framtagen av organisationen Bostadsrätterna. Underhållsplanen sträcker sig t.o.m. år 2058.

Föreningens skuldsättning är på en rimlig nivå.

Föreningen har en finansieringsplan som tar hänsyn till fastighetens bedömda underhållsbehov, inflationstakt och räntenivå. Inför 2026 har styrelsen beslutat om en mindre höjning av årsavgifterna (se Väsentliga händelser). Därtill har förening en finansieringsplan för att bedöma framtida avgiftsnivå.

Styrelsens bedömning är därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Framtida avgiftshöjningar kan inte uteslutas.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	14 312 000	256 487	-977 969	-140 892
Reservering till yttre fond		223 000	-223 000	
Ianspråktagande av yttre fond		0	0	
Balansering av föregående års resultat			-140 892	140 892
Årets resultat				-1 445
Belopp vid årets utgång	14 312 000	479 487	-1 341 861	-1 445

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 341 861
Årets resultat	-1 445
	-1 343 306

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	690 786
I ny räkning balanseras	-2 034 092
	-1 343 306

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-1 445
Dispositioner	-690 786
Årets resultat efter dispositioner	-692 231

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 170 273
---	-----------

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	745 711	670 229
Summa rörelseintäkter		745 711	670 229
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-341 346	-309 075
Övriga externa kostnader	5	-74 517	-69 109
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-103 114	-103 114
Summa rörelsekostnader		-518 977	-481 298
Rörelseresultat		226 734	188 931
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	6	2 808	3 752
Finansiella kostnader		-230 987	-333 575
Summa finansiella poster		-228 179	-329 823
Resultat efter finansiella poster		-1 445	-140 892
Årets resultat		-1 445	-140 892
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-1 445	-140 892
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-690 786	-223 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-692 231	-363 892

Brf Flickskolan			7(15)
769615-6152			
Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	19 364 471	19 467 585
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		19 364 471	19 467 585
Summa anläggningstillgångar		19 364 471	19 467 585
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	10	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 883	14 945
Klientmedel i SHB		144 803	146 580
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		154 696	161 526
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		523	0
<i>Summa kassa och bank</i>		523	0
Summa omsättningstillgångar		155 219	161 526
Summa tillgångar		19 519 690	19 629 111

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

14 312 000

14 312 000

Fond för yttre underhåll

479 487

256 487

Summa bundet eget kapital

14 791 487

14 568 487

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 341 861

-977 969

Årets resultat

-1 445

-140 892

Summa fritt eget kapital

-1 343 306

-1 118 861

Summa eget kapital

13 448 181

13 449 626

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9, 10

5 939 390

6 042 590

Leverantörsskulder

34 696

32 014

Skatteskulder

1 562

17 060

Övriga skulder

11

1 470

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

94 391

87 821

Summa kortfristiga skulder

6 071 509

6 179 485

Summa eget kapital och skulder

19 519 690

19 629 111

Kassaflödesanalys

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	226 733	188 930
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	103 114	103 114

Erhållen ränta	1 199	3 752
Erhållna utdelningar	1 609	0
Erlagd ränta	-230 986	-333 574

	101 669	-37 778
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	5 053	11 237
Ökning/minskning leverantörsskulder	2 682	-11 848
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-7 458	-105 107

Kassaflöde från den löpande verksamheten	101 946	-143 496
---	----------------	-----------------

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
---	----------	----------

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-103 200	-129 000
---------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-103 200	-129 000
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde	-1 254	-272 496
Likvida medel vid årets början	146 580	419 075

Likvida medel vid årets slut	145 325	146 579
-------------------------------------	----------------	----------------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska företag (K2).

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 120 år t.o.m. år 2126

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

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

Som likvida medel klassificerar föreningen, 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.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningens styrelse tog under hösten 2025 beslut om att i budget för de närmaste kommande åren prioritera åtgärder för ett förstärkt buffertsparande, inför längre fram kommande reinvesteringsåtgärder. Årsavgifterna för 2026 beslutades därför att höjas med 5 % fr.o.m. 1 januari 2026, i kombination med ett tillfälligt uppehåll under åren 2026-2027 av amorteringar på föreningens fastighetslån hos Sparbanken Mälardalen.

Vad gäller planerat underhåll ingår i budget för 2026 bl a vissa åtgärder för ökad taksäkerhet vid underhålls- och besiktningsåtgärder samt stamspolning i hela fastigheten.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter bostäder	712 944	632 328
Hyror parkering	21 600	21 600
Kabel-TV avgifter	14 880	12 960
Övriga intäkter	1 387	5 441
Brutto	750 811	672 329
Övriga vakanser hyresförluster	-5 100	-2 100
Summa nettoomsättning	745 711	670 229

I årsavgiften ingår värme och vatten för föreningens medlemmar.

Årsavgiften för kabel-tv debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Fastighetsskötsel	27 073	22 860
Reparationer, löpande underhåll	23 879	12 024
Elavgifter	26 253	26 876
Uppvärmning	143 587	142 319
Vatten och avlopp	62 130	46 962
Renhållning	11 762	11 826
Försäkringar	10 646	13 489
Avgift till gemensamhetsanläggning	2 200	600
Kabel-TV / Internet	15 184	14 800
Övriga fastighetskostnader	4 841	4 279
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	13 792	13 040
Summa driftskostnader	<u>341 347</u>	<u>309 075</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	4 648	3 327
Kontorsmaterial	2 917	2 268
Kommunikation	1 659	1 459
Porto	220	360
Revision	12 250	12 500
Föreningsmöten	8 965	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	34 785	33 640
Övriga förvaltningskostnader	4 844	12 786
Konsultarvoden	1 460	0
Medlems- och föreningsavgifter	2 770	2 770
Summa övriga externa kostnader	<u>74 518</u>	<u>69 110</u>

Not 6 Finansiella intäkter

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	641	3 752
Övriga ränteintäkter	558	0
Utdelningar (återbäring LF)	1 609	0
Summa finansiella intäkter	<u>2 808</u>	<u>3 752</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	11 968 383	11 968 383
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 968 383	11 968 383
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 450 798	-1 347 684
Årets avskrivningar	-103 114	-103 114
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 553 912	-1 450 798
Utgående planenligt värde	<u>10 414 471</u>	<u>10 517 585</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 950 000	8 950 000
Utgående planenligt värde	8 950 000	8 950 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>19 364 471</u>	<u>19 467 585</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 200 000	10 800 000
Taxeringsvärde mark	2 128 000	2 704 000
	<u>13 328 000</u>	<u>13 504 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	<u>13 328 000</u>	<u>13 504 000</u>
	13 328 000	13 504 000

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	10	1
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>10</u>	<u>1</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Sparbanken Rekarne	2,92	3-månaders	5 939 390
Summa skulder till kreditinstitut			5 939 390
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			5 939 390
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			5 939 390

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	6 672 000	6 672 000
Summa ställda säkerheter	6 672 000	6 672 000

Not 11 Övriga skulder

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skulder till MBF	1 470	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>1 470</u>	<u>0</u>

Årsredovisningen färdigställdes 2026-03-25.

Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Karin Gustafsson
Ordförande

Kenneth Bure

Bo Lennart Johannesson

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

L & Y Revision AB

Lars Lidgren
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

KARIN GUSTAFSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-28 08:34:55 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: KARIN GUSTAFSSON

Karin Gustafsson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 176.10.147.130

KENNETH BURE Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-26 09:46:23 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: KENNETH BURE

Kenneth Bure

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 155.4.120.209

BOLENNART JOHANNESSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-26 11:08:06 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Bo Lennart Johannesson

BoLennart Johannesson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 94.191.152.66

LARS LIDGREN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-28 08:36:33 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Erik Ingemar Lidgren

Lars Lidgren

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 90.233.221.213