

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Huvudsta Strand

Org.nr. 769623-1542

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-05-16. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-09-17 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-15 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (199:1299) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Huvudsta 3:15	2011	Solna

Marken innehas med äganderätt. Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011-2013. Byggnaderna består av ett flerbostadshus och två småhus.

Värdeåret är 2013.

Föreningen har 37 bostadsrätter om totalt 3 513 kvm.

Byggnadernas totalyta är 4613.

Styrelsens sammansättning

Mats Karl Erik Bengt Wallin	Ordförande
Mirja Anneli Brinkander	Styrelseledamot
Kim Kerstin Inger Margareta Persson	Styrelseledamot
Nils Göran Tysk	Styrelseledamot
Lars Anders Blomberg	Styrelsesuppleant
Anna Margareta Westling	Styrelsesuppleant

Valberedning

Anders Alzar

Björn Giertz

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två av ledamöterna i förening.

Revisorer

Joakim Åhsberg

Allians Revision & Redovisning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07, i Solna Folkets Hus.

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Brf Huvudsta Strand

Org.nr. 769623-1542

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och reviderades 2023 och 2025. Den sträcker sig fram till 2076.

Utförda underhåll

2021-2022 * Nytt ventilationssystem, LED-belysning, solcellsinstallation

2023 * Nya avfallskärl

2024 * Plåtarbete på taken till hiss-schakten

2025 * Service och genomgång av avloppspumparna, genomgång av samtliga lgh:s fönsterstängningsmekanismer, uppfräschade trapphus och hiss-förrum i garaget.

Planerade underhåll

Under 2026 ska en avloppspump bytas ut, en annan repareras. Även en ny Fidelix (styrdator för våra tekniska system) ska installeras under året.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nordstaden
Fastighetslån	Handelsbanken
Fastighetsförsäkring	Trygg-Hansa
Revision	Allians Revision & Redovisning
Teknisk förvaltning	Alova Fastighetsteknik
Styr- o övervakningsanläggning	Nordomatic
El och elnät	Vattenfall
El, kall- / varmvatten (Förbrukning)	PropEye AB
El-förbrukning i garage	CTEK
Fjärrvärme	Norrenergi
Bredband och TV	Telia
Behörighet ASSA nycklar	Byggbeslag Lås & Säkerhet (tid. Bysmeden)
Försäkringsmäklare	Söderberg & Partners (avtal uppsagt 2025)
Garageport (service)	Motum Port
Garagestädning	JC Miljöstäd AB
Hemsida	Svenska Virtuella System (BRFNet)
Hissar (service)	Kone AB
Hissar (besiktning)	Kiwa Sweden
Kameraövervakning	Securitas Direkt
Pumpar (service)	Nybergs El- & Pumpservice
Stamspolning	Solna Högrycksspolning
Skadedjursbekämpning	Skadedjurssanering
Snöröjning, löv- o sandupptag	CEMI Entreprenad (avtal uppsagt 2025)
Sophantering	Solna Stad (PreZero)
Sopkärl (rengöring)	Lövhagen UWS
Stödorganisationer	Bostadsrätterna, Borätt Forum
Trappstädning	Optimal Trappstädning
Trädgårdsarbete	Veterankraft
Vatten och avloppsabonnemang	Solna Vatten
Vattenarrende	Solna Stad

Väsentliga händelser under året

Ekonomi

Fr o m januari månad har vi löpande förvaltning hos Nordstaden. Varje lägenhets förbrukning av kallt och varmt vatten samt el transfereras automatiskt till Nordstaden och betalas i efterskott. Styrelsen har under året deltagit i kompetenshöjande informationsträffar hos Borätt Forum om de nya redovisningsreglerna (K3) och bankernas nya betygsättning av bostadsrättsföreningars ekonomi. Månadsavgifterna har under året varit oförändrade.

Övrigt

- I januari genomfördes en service av samtliga lägenheters spanjoletter på fönster och balkongdörrar.
- 2024 års OVK (obligatorisk ventilationskontroll) ledde till ett åtgärdsprogram för att korrigera fel och justera flöden för att få slutgodkännande.
- Bastuflotten fick en ny plats vid bryggan jämte en landgång.
- Vi hade två gemensamma dagar för trädgårdsarbete, i april och september.
- Vi har bytt ut 22 nödutgångsarmaturer till LED
- Vi har haft fortsatta kontakter med Solna Stad, både angående cykelvägen förbi fastigheten och de nya reglerna om avfallshantering.
- En riskanalys av våra olika tekniska system är genomförd (pumpar, hissar, Internet, lås, reglerdator). Beslutat att införskaffa ny Fidelix, styrdator.
- Vi har ett nytt underhållsavtal för pumparna. Dessa har servats och reparerats, och beslut har tagits om att byta ut en av dem.
- Vi har en ny hjärtstartare.
- Vi har tecknat avtal med ny snöskottare.
- Vi beslutade att fräscha upp trapphus och hiss-förrum i garaget

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets inledning var 55 st.

Under året har det skett en lägenhetsöverlåtelse. En medlem har utgått, en har tillkommit. Vid årets slut har föreningen 55 medlemmar.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 582 770	3 532 643	3 030 262	2 882 311
Resultat efter finansiella poster	-458 035	-814 400	-1 397 971	-1 090 614
Soliditet (%)	90,54	90,35	90,0	90,0
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	794	776	627	580
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,8	78,0	72,7	70,7
Skuldsättning (kr/kvm)	4 053	4 216	4 265	4 265
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 323	5 536	5 601	5 601
Sparande (kr/kvm)	356	232	136	111
Räntekänslighet (%)	6,0	7,1	8,9	9,7
Energikostnad (kr/kvm)	138	165	125	161

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 3513 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 4613 kvadratmeter.

I årsavgiften ingår värme och kallvatten. El, bredband och varmvatten debiteras separat.

Upplysning vid förlust

Resultatet är negativt med hänsyn till årets avskrivningar och underhåll, tas detta i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Brf Huvudsta Strand

Org.nr. 769623-1542

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	172 137 000	21 063 000	1 398 456	-6 887 707
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering yttre fond			383 061	-383 061
Årets resultat				-458 035
Belopp vid årets utgång	172 137 000	21 063 000	1 781 517	-7 728 803

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-7 270 768
Årets resultat	-458 035
	-7 728 803

Förslag till disposition:

Reservering till yttre fond	383 961
I anspråkstagande av yttre fond	-283 000
Balanseras i ny räkning	-7 829 764
	-7 728 803

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

Brf Huvudsta Strand

Org.nr. 769623-1542

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	3 582 770	3 532 643
Övriga rörelseintäkter	3	23 880	19 800
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 606 650	3 552 443
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 772 658	-2 036 511
Övriga externa kostnader	5	-155 041	-123 114
Personalkostnader	6	-140 596	-131 759
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 425 984	-1 426 416
Summa rörelsekostnader		-3 494 279	-3 717 800
Rörelseresultat		112 371	-165 357
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 087	20 178
Räntekostnader och liknande resultatposter		-585 493	-669 221
Summa finansiella poster		-570 406	-649 043
Resultat efter finansiella poster		-458 035	-814 400
Resultat före skatt		-458 035	-814 400
Årets resultat		-458 035	-814 400

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	204 206 587	205 632 571
Summa materiella anläggningstillgångar		204 206 587	205 632 571
Summa anläggningstillgångar		204 206 587	205 632 571
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 143	0
Övriga fordringar		65 867	1 857 304
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		67 113	40 875
Summa kortfristiga fordringar		134 123	1 898 179
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 463 877	212 842
Summa kassa och bank		2 463 877	212 842
Summa omsättningstillgångar		2 598 000	2 111 021
SUMMA TILLGÅNGAR		206 804 587	207 743 592

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		193 200 000	193 200 000
Fond för yttre underhåll		1 781 517	1 398 456
Summa bundet eget kapital		194 981 517	194 598 456
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 270 768	-6 073 307
Årets resultat		-458 035	-814 400
Summa fritt eget kapital		-7 728 803	-6 887 707
Summa eget kapital		187 252 714	187 710 749
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	6 657 120	0
Summa långfristiga skulder		6 657 120	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	12 041 500	19 449 620
Leverantörsskulder		226 656	69 477
Skatteskulder		50 988	26 870
Övriga skulder		0	6 875
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		575 609	480 001
Summa kortfristiga skulder		12 894 753	20 032 843
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		206 804 587	207 743 592

KASSAFLÖDESANALYS	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		112 371	-165 357
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 425 984	1 426 416
Erhållen ränta mm		15 087	20 178
Erlagd ränta		-585 493	-776 023
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		967 949	505 214
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-1 143	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-51 050	35 369
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		157 180	0
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		112 852	-67 512
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 185 788	473 071
Investeringsverksamheten			
Förvärv av övriga materiella anläggningstillgångar		0	-64 709
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-64 709
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-751 000	-225 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-751 000	-225 000
Förändring av likvida medel		434 788	183 362
Likvida medel vid årets början		2 029 091	1 845 728
Likvida medel vid årets slut		2 463 878	2 029 091

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2) om årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Noterna kan skilja sig mot föregående år då byte av förvaltare och bokslutprogram skett from 2025.

*Materiella anläggningstillgångar*Tillämpade avskrivningstider:Antal år

Byggnader

100

Maskiner och andra tekniska anläggningar

6-10

Not 2 Nettoomsättning**2025****2024**

Årsavgifter bostäder

2 788 668

2 725 252

Hysesintäkter garage och p-plats

409 984

372 415

Hysesintäkter båtplats

26 000

28 000

Bredband

78 919

85 581

Vattenintäkter

69 034

54 040

Elintäkter

177 757

243 332

Intäkter solel

11 864

20

Överlåtelse- och pantavgift

6 724

3 104

Andrahandsuthyrning

13 230

11 472

Påminnelse- och övriga kostnader

590

9 428

3 582 770

3 532 644**Not 3 Övriga rörelseintäkter****2025****2024**

Skattereduktion

18 000

Övriga ersättningar, bidrag och intäkter

4 881

750

Försäkringsersättningar

18 999

1 050

23 880

19 800

Brf Huvudsta Strand

Org.nr. 769623-1542

NOTER

Not 4 Driftskostnader	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	9 561	94 765
Snöröjning/sandning	44 796	89 705
Avtal städ + extra städ	56 304	60 288
Besiktningar	4 554	7 374
OVK	23 125	20 538
Energideklarationer		4 494
Brandskydd	29 350	9 202
Bevakningskostnader	12 389	11 261
Avtal trädgård och extra arbeten	59 681	82 660
Hissavtal	68 379	88 689
Reparationer i fastigheten	413 617	603 995
Underhåll el	11 250	
Underhåll gemensamma utrymmen	65 462	
El	269 528	335 065
Uppvärmning	284 441	348 997
Vatten	82 445	77 536
Avfallshantering	73 815	61 607
Fastighetsförsäkringar	39 805	49 382
Tomträttsavgälld/arrende	9 766	4 342
Bredband	81 961	59 741
Avtal teknisk förvaltning	75 540	
Övriga driftskostnader	3 352	
Fastighetsskatt	25 500	26 870
	1 772 658	2 036 511

Not 5 Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
Tele- och datakommunikation	4 757	688
Juridiska åtgärder		13 125
Revisionsarvode	28 682	17 313
Administrativa kostnader	8 202	9 787
Föreningskostnader	9 865	12 778
Styrelseomkostnader		800
Ekonomisk förvaltning, extra	11 100	
Arvode ekonomisk förvaltning	74 159	62 891
Överlåtelse- och pantavgifter	6 616	5 732
Medlemsavgifter Sbc och Borätt Forum	11 660	
	155 041	123 114

Not 6 Personalkostnader	2025	2024
Styrelsearvoden	122 800	116 400
Arbetsgivaravgifter	17 796	24 800
	140 596	141 200

NOTER

Not 7 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	219 671 966	219 607 258
Årets inköp	0	64 708
Utgående anskaffningsvärden	219 671 966	219 671 966
Ingående avskrivningar	-14 039 395	-12 612 979
Årets avskrivningar	-1 425 984	-1 426 416
Utgående avskrivningar	-15 465 379	-14 039 395
Redovisat värde	204 206 587	205 632 571
 I utgående restvärde ingår mark med	 95 000 000	 95 000 000
 <i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	31 000 000	38 000 000
Byggnader	95 550 000	89 687 000
	126 550 000	127 687 000

Not 8 Långfristiga konvertibla lån	2025-12-31	2024-12-31
Lån		
Handelsbanken 2,57% Tid och villkor		
2026-01-30	5 392 000	5 642 000
Handelsbanken 2,51% 2026-09-01	6 649 500	6 900 000
Handelsbanken 2,78% 2028-09-01	6 657 120	6 907 620
	18 698 620	19 449 620

Lån som ska omförhandlas inom ett år är två lån till beloppet av 12 041 500 och redovisas därav som kortfristig del av låneskuld i balansräkningen.

Not 9 Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	39 000 000	39 000 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har hänt efter räkenskapsårets slut.

NOTER

Not 11 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.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-04-23

Mats Wallin

Mirja Brinkander

Kim Persson

Göran Tysk

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

Allians Revision & Redovisning AB

Joakim Åhsberg

Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 27 april 2026



Årsredovisning 2025, Brf Huvudsta
Strand.pdf

(376228 byte)
SHA-512: 1be28998842baaae9ab5e6cb3f4c9a36c7cf
b44693c350a6f5111270d4df23b04b8ee21ff9a421c148
d53c4133248affd38aa6894c9a652f9695ddca2ee1ce1

Underskrifter

2026-04-27 09:34:23 (CET)



Mats Karl Erik Bengt Wallin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-27 09:10:33 (CET)



Kim Kerstin Inger Margareta Persson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-27 12:36:33 (CET)



Mirja Anneli Brinkander

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-27 10:43:20 (CET)



Nils Göran Tysk

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-27 15:30:50 (CET)



Joakim Sven Fredrik Åhsberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



assently
Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025, Brf Huvudsta Strand

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:
caf5691406832a0fb7f10d273641bd7e1abbc9ba6336bbd276d22dd971f3fd9c48685189b7aa0eab4c1382c0a5ebb099c8b1383362a9a8520fa53157e40f71
d5



Om detta kvitto

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