Årsredovisning 2025

Brf Huvudstalund

769605-8150



nabo

Hki0QPKsWe-BJhAQwtoZg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Huvudstalund

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 6
Flerårsöversikt ..... s. 7
Upplysning vid förlust ..... s. 7
Förändringar i eget kapital ..... s. 8
Resultatdisposition ..... s. 8

Resultaträkning ..... **s. 9**

Balansräkning ..... **s. 10**

Kassaflödesanalys ..... **s. 12**

Noter ..... **s. 13**

Underskrifter ..... **s. 20**

Hki0QPKsWe-BJhAQwtoZg

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Hki0QPKsWe-BJhAQwtoZg

Förvaltningsberättelse

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 2000-06-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-03-06 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-21 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Laboratoriet 2	2000	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2002.

Föreningen har 90 bostadsrätter om totalt 7 126 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 126 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ulrica Hedwall	Ordförande
Anna Kristina Elisabet Malmén	Styrelseledamot
Gerd Jovelius Reijs	Styrelseledamot
Juan Antonio Ibanez Martinez	Styrelseledamot
Marie Anna Johansson	Styrelseledamot
Jimmy Sörensen	Suppleant
Micael Vahlkvist	Suppleant

Valberedning

Gerdt Lundeberg
Jesper Lexborn
Karin Bülow

Hki0QPKsWe-BJhAQwtoZg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Jesper Fagerberg	Revisor	Ordinarie revisor
Erik Bülow	Internrevisor	
Stephan Tran	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2023
- Målning av tak
- Trapphusmålning

2024
- Installation av 13 laddboxar
- Modernisering av Undercentral

2025
- Modernisering av hiss 6 och 8
- OVK med rensning av frånluftkanaler
- Installation av 7 laddboxar

Planerade underhåll

2026
- Modernisering av hiss 10 och 12
- Stamspolning

2027
- Modernisering av hiss 2, 4 och 14

2029
- Fasadbesiktning

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	PreZero
Bredband	Bahnhof
Ekonomisk förvaltare	Nabo Group AB
Elbilsladdning	Elaway
Hissreparatör	Hissen AB
Kabel TV	Tele2
Snöröjning, mark	OVIP
Snöröjning, tak	VM Tak & Fasad, Konsar Entreprenad AB
Teknisk förvaltare	Spetsudden AB

Hki0QPKsWe-BJhAQwtoZg

Övrig verksamhetsinformation

Parkeringsplatser

Föreningen har sammanlagt 71 st parkeringsplatser varav 20 st med laddbox.

Vid årsskiftet var 5 st. platser outhyrda.

Hki0QPKsWe-BJhAQwtoZg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomiska situation per 31 december 2025

Styrelsen har under året följt ekonomin noga för att uppnå föreningens ändamål; att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt. Detta har styrelsen gjort genom att teckna bra avtal med entreprenörer och följa upp de tjänster som föreningen köper.

Ett viktigt mål i styrelsens förvaltning är att få så låga räntekostnader som möjligt. Ett lån har omförhandlats under året på sammanlagt 3,3 mkr med samma villkor som tidigare, stibor 3M + 0,37 procentenheter.

Styrelsen har ambitionen att aktivitetsdagarna i så stor utsträckning som möjligt ska användas för att åtgärda diverse mindre reparationer m.m. som inte kräver fackkompetens. På så sätt har medlemmarna även under 2025 kunnat reducera föreningens kostnader för trädgård och underhåll.

Årsavgifterna har inte höjts under 2025 och under hösten beslutade styrelsen att ingen avgiftshöjning heller behövs för 2026. Detta baseras på att intäkterna täcker det genomsnittliga underhållsbehovet.

Föreningens största kostnadspost förutom avskrivningar är räntorna som under 2025 landade på 876 tkr vilket är 300 tkr lägre än föregående år.

Det är från och med 2026 ett krav för bostadsrättsföreningar att upprätta årsredovisning enligt regelverket K3. Styrelsen beslöt dock att redan under 2025 byta från nuvarande K2 till K3. Beslutet baserades på att föreningens årsredovisning därmed bedöms bli mer rättvisande på grund av det hissbyte som pågår sedan våren 2025. För föreningen påverkar bytet av regelverk främst avskrivningskostnaderna då byggnaden inte längre betraktas som en helhet som skrivs av på 200år (K2) utan som enskilda komponenter med olika lång livslängd. Exempelvis skrivs byggnadens stomme av på 120 år medan en hiss kommer att skrivas av på 35 år. Detta innebär att årets avskrivningskostnader steg till ca 2,6 mkr mot föregående års kostnad på 800 tkr. Detta påverkar resultatet negativt med ca 1,8 mkr. Då avskrivningar är en kostnad och inte en betalning påverkar bytet av redovisningsregelverk inte föreningens likviditet för året.

Kassabehållningen var vid 2025 års slut 1.425 tkr varav 293 tkr på räntebärande konto.

Årets förlust bedöms inte påverka föreningens finansiella ställning negativt, då den nuvarande avgiftsnivån, med en avsättning till underhåll om 271 kr per kvadratmeter, fullt ut säkerställer att framtida underhåll kan genomföras i enlighet med föreningens underhållsplan

Förändringar i avtal

Föreningen har under många år haft medlemsabonnemang hos Tele2 "8-favoriter". I augusti avslutades detta och numera ingår endast grundutbudet i avgiften och tillägget på 66kr för varje lägenhet är nu borttaget.

Övriga uppgifter

Föreningen har olika intressegrupper där medlemmar engagerar sig och stöttar styrelsen. De aktiva intressegrupperna under året har varit Ekonomigruppen, Fastighet- & energispargruppen och Trädgårdsgruppen.

För gemensamhetsanläggningen för Gunnar Asplunds allé sköter och bekostar Brf Huvudstalund, enligt delägarförvaltningsavtal, häcken, träden, dekorationsbelysningen samt gräs- och planteringsmark. Gatan inkl. belysning mm ansvarar och bekostar övriga tre delägare för.

Utbetalning av arvoden sker efter utgången av ordinarie mandatperiod. Sittande styrelsens arvoden kommer därför att betalas ut i maj 2026 och redovisas i årsredovisningen för 2026.

Årsmötet beslutade följande arvoden: Styrelsen två prisbasbelopp vilket 2025 blir 117 600 kr, verksamhetsrevisorer och valberedningsrepresentant 5 000 kr per person.

Föreningens lägenhetsförteckning och pantsättning är uppdaterad och korrekt vilket har kontrollerats årligen och justerats vid behov.

Den årliga besiktningen av fastigheten har utförts av föreningen i enlighet med underhållsplanen. Besiktningen ligger till grund för uppskattning av serviceintervaller i underhållsplanen. Förslag till långsiktig underhållsplan togs fram under 2020 av företaget Sustend AB. Styrelsen och Fastighet- & energispargruppen har därefter löpande analyserat förslaget för det kommande året samt de kommande fem åren och gjort erforderliga justeringar. Planen har under året justerats med avseende på när olika åtgärder behöver genomföras utifrån prioriteringsbehov.

Styrelsen har upprättat SBA “Systematiskt Brandskydds Arbete” som enligt lag måste finnas dokumenterat i varje förening. Föreningen genomför två ronderingar varje år i anslutning till föreningens aktivitetsdagar och för protokoll. Protokollen förvaras i en pärm i dokumentskåpet, styrelserummet. Vår fastighetsskötare har även uppdraget att utföra regelbunden brandskyddsbesiktning vid den veckovisa ronderingen av fastigheten. Under året har inga anmärkningar lämnats.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 138 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 139 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Hki0QPKsWe-BJhAQwtoZg

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 221 685	6 248 187	5 836 663	5 535 832
Resultat efter fin. poster	-629 184	726 476	176 019	553 609
Soliditet (%)	80	80	79	78
Yttre fond	3 912 107	3 043 762	2 710 762	2 519 762
Taxeringsvärde	209 000 000	214 000 000	214 000 000	214 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	789	792	734	693
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,9	89,9	88,7	89,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 585	4 647	4 862	4 918
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 585	4 647	4 862	4 918
Sparande / kvm totalyta, kr	297	242	224	298
Elkostnad / kvm totalyta, kr	31	28	30	42
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	119	114	110	99
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	30	20	23	17
Energikostnad / kvm totalyta, kr	179	161	163	159
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,66	3,42	2,88	1,29
Räntekänslighet (%)	5,81	5,87	6,56	7,05

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.
Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets förlust bedöms inte påverka föreningens finansiella ställning negativt, då den nuvarande avgiftsnivån, med en avsättning till underhåll om 271 kr per kvadratmeter, fullt ut säkerställer att framtida underhåll kan genomföras i enlighet med föreningens underhållsplan

Hki0QPKsWe-BJhAQwtoZg

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	129 019 846	-	-	129 019 846
Fond, yttre underhåll	3 043 762	-	868 345	3 912 107
Balanserat resultat	3 516 957	726 476	-868 345	3 375 088
Årets resultat	726 476	-726 476	-629 184	-629 184
Eget kapital	**136 307 040**	**0**	**-629 184**	**135 677 856**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 375 088
Årets resultat	-629 184
Totalt	**2 745 903**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	2 009 532
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 601 536
Balanseras i ny räkning	2 337 907
	2 745 903

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Hki0QPKsWe-BJhAQwtoZg

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 221 685	6 248 187
Övriga rörelseintäkter	3	28 135	27 366
Summa rörelseintäkter		**6 249 821**	**6 275 552**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 020 107	-3 266 801
Övriga externa kostnader	9	-198 755	-197 367
Personalkostnader	10	-187 190	-147 876
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 598 594	-785 902
Summa rörelsekostnader		**-6 004 646**	**-4 397 946**
RÖRELSERESULTAT		**245 175**	**1 877 606**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 803	8 914
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-876 162	-1 160 044
Summa finansiella poster		**-874 359**	**-1 151 130**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-629 184**	**726 476**
ÅRETS RESULTAT		**-629 184**	**726 476**

Hki0QPKsWe-BJhAQwtoZg

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	165 574 550	168 090 938
Markanläggningar	13	180 861	155 678
Maskiner och inventarier	14	72 285	126 477
Pågående projekt	15	1 457 500	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**167 285 196**	**168 373 093**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**167 285 196**	**168 373 093**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		19 895	12 480
Övriga fordringar	16	463 668	112 315
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	159 168	191 029
Summa kortfristiga fordringar		**642 731**	**315 824**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 424 611	1 992 587
Summa kassa och bank		**1 424 611**	**1 992 587**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 067 342**	**2 308 411**
SUMMA TILLGÅNGAR		**169 352 538**	**170 681 503**

Hki0QPKsWe-BJhAQwtoZg

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		129 019 846	129 019 846
Fond för yttre underhåll		3 912 107	3 043 762
Summa bundet eget kapital		**132 931 953**	**132 063 608**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 375 088	3 516 957
Årets resultat		-629 184	726 476
Summa fritt eget kapital		**2 745 903**	**4 243 433**
SUMMA EGET KAPITAL		**135 677 856**	**136 307 040**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	6 200 000	14 148 000
Summa långfristiga skulder		**6 200 000**	**14 148 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	26 473 000	18 967 500
Leverantörsskulder		208 778	433 152
Skatteskulder		10 961	8 859
Övriga kortfristiga skulder		0	3 199
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	781 944	813 754
Summa kortfristiga skulder		**27 474 683**	**20 226 463**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**169 352 538**	**170 681 503**

Hki0QPKsWe-BJhAQwtoZg

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**245 175**	**1 877 606**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 598 594	785 902
	2 843 768	**2 663 508**
Erhållen ränta	1 803	8 914
Erlagd ränta	-864 664	-1 212 397
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 980 907**	**1 460 025**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-326 907	-47 247
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-268 779	159 082
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 385 222**	**1 571 860**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 510 697	-162 888
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 510 697**	**-162 888**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 457 500	0
Amortering av lån	-1 900 000	-1 532 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-442 500**	**-1 532 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-567 975**	**-123 028**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 992 587**	**2 115 615**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 424 611**	**1 992 587**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Hki0QPKsWe-BJhAQwtoZg

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Huvudstalund är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	120 år
Yttertak	60 år
Fasader	40 år
Balkonger	40 år
Fönster	60 år
Stamledningar VA	50 år
Stamledningar Värme	80 år
Styr & övervakning	25 år
Ventilation	30 år
El	50 år
Hissar	35 år
Markanläggningar	5-10 år
Maskiner och inventarier	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Hki0QPKsWe-BJhAQwtoZg

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	5 572 776	5 572 776
Hyresintäkter, p-platser	551 651	543 181
Kabel-TV/Bredband	46 992	70 488
El	0	20 390
Övriga intäkter	50 266	41 352
Summa	**6 221 685**	**6 248 187**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-7	-4
Övriga intäkter	129	549
Ersättn.fr.försäkr.bolag	19 783	0
Övriga rörelseintäkter	8 230	26 821
Summa	**28 135**	**27 366**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	105 739	102 306
Besiktning och service	96 949	93 273
Städning	229 319	221 256
Trädgårdsarbete	162 493	156 268
Snöskottning	90 269	139 591
Summa	**684 769**	**712 694**

Hki0QPKsWe-BJhAQwtoZg

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Övrigt	17 691	94 168
Bostäder	0	21 894
Bostäder VVS	3 927	6 544
Tvättstuga	10 458	13 035
Soprum/miljöanläggning	16 405	43
Dörrar och lås/porttele	26 010	13 087
VA	7 794	44 550
Ventilation	84 886	56 088
El	19 142	10 454
Hissar	89 821	193 916
Tak	0	1 513
Fönster	60 946	0
Garage och p-platser	0	8 814
Försäkringsärende/vattenskada	-62 710	4 364
Summa	**274 370**	**468 469**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Trapphus/port/entré	0	58 500
Värme	0	132 500
OVK	122 500	0
Gård/markytor	21 536	14 655
Summa	**144 036**	**205 655**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	220 878	198 086
Uppvärmning	844 729	810 368
Vatten	212 473	139 883
Sophämtning	172 732	256 397
Summa	**1 450 812**	**1 404 734**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	92 718	85 727
Självrisk	9 756	0
Kabel-TV	130 155	172 550
Bredband	73 189	75 414
Fastighetsskatt	160 302	141 558
Summa	**466 120**	**475 249**

Hki0QPKsWe-BJhAQwtoZg

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	2 890	9 272
Övriga förvaltningskostnader	78 466	73 435
Revisionsarvoden	19 100	20 000
Ekonomisk förvaltning	98 300	94 660
Summa	**198 755**	**197 367**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	114 600	105 000
Löner, arbetare	29 500	5 000
Sociala avgifter	43 090	37 876
Summa	**187 190**	**147 876**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	875 637	1 159 964
Övriga räntekostnader	525	80
Summa	**876 162**	**1 160 044**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	182 528 266	182 528 266
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**182 528 266**	**182 528 266**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-14 437 328	-13 712 828
Årets avskrivning	-2 516 388	-724 500
Utgående ackumulerad avskrivning	**-16 953 716**	**-14 437 328**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**165 574 550**	**168 090 938**
I utgående restvärde ingår mark med	*37 303 624*	*37 303 624*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	145 000 000	136 000 000
Taxeringsvärde mark	64 000 000	78 000 000
Summa	**209 000 000**	**214 000 000**

Hki0QPKsWe-BJhAQwtoZg

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 015 153	852 265
Årets inköp	53 197	162 888
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**1 068 350**	**1 015 153**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-859 475	-852 265
Årets avskrivning	-28 014	-7 210
Utgående ackumulerad avskrivning	**-887 489**	**-859 475**
Utgående restvärde enligt plan	180 861	155 678

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	555 393	555 393
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**555 393**	**555 393**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-428 916	-374 724
Årets avskrivning	-54 192	-54 192
Utgående ackumulerad avskrivning	**-483 108**	**-428 916**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**72 285**	**126 477**

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Summa pågående arbeten, (hissar)	**1 457 500**	**0**

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	118 706	69 980
Skattefordringar	27 962	42 335
Överföring Räntekonto (Borgo)	317 000	0
Summa	**463 668**	**112 315**

Hki0QPKsWe-BJhAQwtoZg

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 748	43 658
Fastighetsskötsel	25 666	24 661
Försäkringspremier	39 533	37 376
Kabel-TV	9 757	44 006
Bredband	13 145	12 034
Förvaltning	33 319	29 294
Summa	**159 168**	**191 029**

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2027-10-30	2,60 %	6 800 000	7 400 000
Stadshypotek	2026-03-30	3,79 %	2 800 000	2 800 000
Stadshypotek	2026-10-30	2,52 %	3 648 000	3 948 000
Stadshypotek	2026-03-02	2,29 %	9 000 000	9 000 000
Nordea Hypotek	2025-02-07	3,31 %		5 667 500
Nordea Hypotek	2024-12-30	3,67 %		1 000 000
Stadshypotek	2026-12-30	2,22 %	3 300 000	3 300 000
Stadshypotek	2026-01-15	2,46 %	1 457 500	
Stadshypotek	2026-02-09	2,30 %	5 667 500	
Summa			**32 673 000**	**33 115 500**
Varav kortfristig del			26 473 000	18 967 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 673 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 451	89 231
El	39 702	21 166
Uppvärmning	110 232	109 552
Utgiftsräntor	89 375	77 877
Förutbetalda avgifter/hyror	513 184	515 928
Summa	**781 944**	**813 754**

Hki0QPKsWe-BJhAQwtoZg

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	53 000 000	53 000 000

Hki0QPKsWe-BJhAQwtoZg

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-30.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Solna

Ulrica Hedwall
Ordförande

Anna Kristina Elisabet Malmén
Styrelseledamot

Gerd Jovelius Reijs
Styrelseledamot

Juan Antonio Ibanez Martinez
Styrelseledamot

Marie Anna Johansson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ordinarie revisor
Jesper Fagerberg
Revisor

Hki0QPKsWe-BJhAQwtoZg

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
01.04.2026 08:29

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 31.03.2026 17:10

DOCUMENT ID:
BJhAQwtoZg

ENVELOPE ID:
Hki0QPKsWe-BJhAQwtoZg

DOCUMENT NAME:
Brf Huvudstalund, 769605-8150 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
22 pages

SHA-512:
052fd50a23262a2a4d7206c04c1b949f32815af38c61652e63173d1972c191993bda215eb771a1f0581e89c0af14ad180273d15c63cded7f4e9578e642060692

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GERD JOVELIUS REIJS	**Signed**	**31.03.2026 17:29**	**eID**	**Swedish BankID**
Gerdreijs@hotmail.com	Authenticated	31.03.2026 17:27	Low	IP: 109.228.128.238
2. MARIE ANNA JOHANSSON	**Signed**	**31.03.2026 17:31**	**eID**	**Swedish BankID**
marie.a.johansson@gmail.com	Authenticated	31.03.2026 17:19	Low	IP: 37.123.169.53
3. ULRICA HEDWALL	**Signed**	**31.03.2026 17:46**	**eID**	**Swedish BankID**
ulrica@brfhuvudstalund.se	Authenticated	31.03.2026 17:45	Low	IP: 109.228.128.241
4. Anna Kristina Elisabet Malmén	**Signed**	**31.03.2026 18:07**	**eID**	**Swedish BankID**
anna_malmen@hotmail.com	Authenticated	31.03.2026 17:56	Low	IP: 185.113.99.57
5. Juan Antonio Ibanez Martinez	**Signed**	**31.03.2026 19:30**	**eID**	**Swedish BankID**
juan-antonio.ibanez@ericsson.com	Authenticated	31.03.2026 19:29	Low	IP: 192.176.1.78
6. JESPER DANIEL FAGERBERG	**Signed**	**01.04.2026 08:29**	**eID**	**Swedish BankID**
brf.fagerberg@hotmail.se	Authenticated	01.04.2026 08:28	Low	IP: 88.131.212.62

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Huvudstalund, org.nr 769605-8150

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Huvudstalund för år 2025.

Årsredovisningen har enligt min uppfattning upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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 och god revisionssed 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.

Hki0mPKjbl-rygoCXvtiZe

Som del av en revision enligt ISA 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, förfalskning, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Huvudstalund för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat.

Hki0mPKjbl-rygoCXvtiZe

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort det yrkesetiska ansvaret enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat.

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
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens resultat, och därmed mitt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens resultat inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens resultat grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens

Hki0mPKjbl-rygoCXvtiZe

situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 1 april 2026

Jesper Fagerberg

Hki0mPKjbl-rygoCXvtiZe

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
01.04.2026 08:30

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 31.03.2026 17:10

DOCUMENT ID:
rygoCXvtiZe

ENVELOPE ID:
Hki0mPKjbl-rygoCXvtiZe

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Brf Huvudstalund 2025.pdf
4 pages

SHA-512:
76c5b454ea3a53031542b3b4ed2adf68850008c20207b
50edf7d5fe5f66362ed1d4a95068edfb2b57d7e468cd095
2bfd447c4dbc2d0c1567c72bc3320a372b19

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JESPER DANIEL FAGERBERG	Signed	01.04.2026 08:30	eID	Swedish BankID
brf.fagerberg@hotmail.se	Authenticated	01.04.2026 08:29	Low	IP: 88.131.212.62

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed