

Brf Torget i Solna
Huvudstagatan 1D
17144 Solna

Telefon:
E-post: torget@fristaden.se

Årsredovisning
för
Brf Torget i Solna
769606-9678

Räkenskapsåret
2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-15

Styrelsen för Brf Torget i Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades 2001-04-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-08-28 och gällande stadgar registrerades 2017-07-11 hos Bolagsverket. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Ametisten 1 i Solna kommun, Huvudstagatan 1A - 1E samt 3A.

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Centralgaragets Samfällighetsförening samt Busstorgets Samfällighetsförening.

Centralgaragets Samfällighetsförening förvaltar det gemensamma garaget (gemensamhets-anläggningen GA:1)

Brf Torgets andel i (GA:1) är 22,6%. Övriga medlemmar är Brf Lunden i Solna, Brf Parken i Solna, Brf Terrassen i Solna samt Alfab Solna Garage AB.

Busstorgets Samfällighetsförening förvaltar gemensamma tvättstugor, föreningslokal, cykel- och barnvagnsförråd, soprum, bredbandstjänster, kabel-TV, vattenförsörjning, källarutrymmen/förråd, värmesystem, lokalgatan intill Huvudstagatan (Ametisten GA:2) och parkanläggningar (Ametisten GA:3).

Brf Torgets andel i (GA:2) är 36,2%, och andel i (GA:3) är 28,4%. Övriga medlemmar är Brf Lunden i Solna, Brf Parken i Solna, Brf Terrassen i Solna, Brf Brinken i Solna samt för Solna stad (Ametistens äldreboende) enbart parkanläggningar.

Fastigheten

Fastigheten bebyggdes 2002 och består av ett flerbostadshus med tillhörande lokaler och dess värdeår är 2002. Taxeringsvärde 2025-2027 är 277 080 000 kr varav mark 121 680 000 kr. Garaget är en egen fastighet med ett taxeringsvärde på 30 000 000 kr där föreningens ägarandel är 113/500 eller 6 780 000 kr. Föreningen upplåter 80 lägenheter med bostadsrätt, har 4 kommersiella lokaler och 27 garageplatser till medlemmarna samt 41 platser på långtidskontrakt till Alfab Solna Garage AB. Det senare är uppsagt till kontraktets slutdatum den 31 oktober 2027. Byggrätt för bostäder ovan mark uppgår till 7 460 kvm, byggnadens boyta är 5 968 kvm och lokalyta 412 kvm.

De 80 lägenheterna fördelar sig enligt följande:

5 st	5 rok	126-129 kvm
24 st	4 rok	98-116 kvm
3 st	3 rok	81-102 kvm
1 st	3 rmk	77 kvm
13 st	2 rok	53-78 kvm
23 st	2 rmk	50-67 kvm
1 st	1 rok	67 kvm
10 st	1 rmk	27-41 kvm

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad genom If Skadeförsäkring. I försäkringen ingår ett kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt en ansvarsförsäkring för styrelsen.

De viktigaste leverantörerna:

Fjärrkyla och fjärrvärme	Norrenergi AB (fjärrvärme genom Busstorgets Samfällighetsförening)
Städtjänster	Janawik Bygg Resurs KB
Service- och jouravtal hissar	Kone AB
Elnäts och el-leverantör	Vattenfall
Vatten	Solna vatten (genom Busstorgets Samfällighetsförening)
Sophämtning	PreZero Recycling AB (genom Busstorgets Samfällighetsförening)
Fibernät	Ownit Broadband AB (genom Busstorgets Samfällighetsförening)
Kabel-TV	Tele2 (genom Busstorgets Samfällighetsförening)
Bankförbindelse	Swedbank(huvudbank), Handelsbanken
Fastighetsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg	IF
Nyckelsystem	Låspunkten AB
Ekonomisk förvaltning	Bsafe Affärsstöd AB (Valorem Bostadsrättsförvaltning)
Teknisk förvaltning	Nordstaden Stockholm AB

Fastighetsåtgärder stäms av mot en underhållsplan.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende uthyrning av lokaler.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som 2025 uppgick till 1 724 kr/bostadsrätt. För lokaler är fastighetsskatten 1 % av taxeringsvärdet. Föreningen har inte haft några anställda.

Föreningen tillämpar fr.o.m. 2014 redovisningsprincipen K2, som är ett förenklat regelverk för mindre företag. Underhållsåtgärder bokförs som kostnad det året som de utförs. Endast den del som förbättrar funktionen och på så sätt höjer värdet på byggnaden kan bokföras som tillgång och skrivas av på dess livslängd.

På grund av nya lagkrav kommer föreningen från 2026 övergå till K3.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgifterna höjdes med 10 % fr.o.m. 2025-01-01.

Även detta år har föreningen sett att reparationer av olika installationer har varit återkommande under året, bl.a. bl.a. avbrott i ventilationen för bostäder, vattenläckor i källaren. Det har upptäckts att avloppsrören i källarutrymmena har skador som normalt inte borde uppträda efter så kort livslängd. En utredning om åtgärder sker 2026

Solna Dental AB, org nr 556759-7587 har tagit över hyreskontraktet för Solna Tandhälsa AB, org.nr 559247-7391

Byte av avloppsrör med hål i källaren har skjutits till 2026. Temporärt lagade under 2025.

Målning av träfoder runt fönster har genomförts. I samband med detta har även ett antal fönsterbleck åtgärdas samt skador på fasaden har lagats - Totalt kostnad drygt 286 tkr

Besiktning av rökluckor med åtgärder av upptäckta brister, drygt 26 tkr

Statusbesiktning av allmänna el installationer har genomförts.

Ytterligare en pelare har blivit påkörd. Denna gång vid 1E

Kostnaderna för krånglande ventilation har varit hög under året, totalt ca 61 tkr varav lokalhyresgäster ca 28 tkr

Amortering av lån har gjorts under 2025 med 750 000 kr (föreg. år 0 kr). Lånen uppgår till 52 250 tkr. Härav löper 16 750 tkr med rörlig ränta och övriga 35 500 tkr med bundna räntor med fördelning av räntebindning från 2026 till 2028. De likvida medlen ökade med 1 013 tkr till 7 621 tkr inkl. upplupen ränta på ca 27 tkr. Härutöver har föreningen en kontrakterad outnyttjad rörelsekredit (checkräkningskredit) om 1 000 tkr.

Samfällighetsföreningarna

Busstorget har under året utfört underhåll enligt underhållsplan. Reparationer av tvättmaskiner i tvättstugan har även genomförts vid flera tillfällen.

Värmen i fastigheterna har höjts då flera medlemmar upplevde att inomhustemperaturen varit låg under vinterperioden. Lekplatsen har skyltats upp i enlighet med stadens krav och en lekutrustning har tagits bort då den inte uppfyllde gällande säkerhetskrav.

Driftskostnaderna har fortsatt att öka, där framför allt kostnader för fjärrvärme och vatten har haft en betydande påverkan.

Centralgaraget har i slutet av 2025 bytt leverantör av elstolparna, ett behov då förra tjänsten upphörde i tidigare format och den nya dessutom erbjuder fler möjligheter. För att täcka kostnaden för planerat underhåll har det även beslutats om en högre avgift från bostadsrättsföreningarna från och med 2026. Under 2025 har en lanternin som läckte in vatten åtgärdats och motsvarande arbete på ytterligare en lanternin kvarstår i närtid.

Analys av resultatet

Arbetet med att få en ekonomi i balans behöver fortsätta. Den uppdaterade underhållsplanen från 2024 har gjort att vi fått en statusuppdatering av fastighetens underhållsbehov och kostnaderna för detta. Styrelsen har även gjort en flerårsbudget som visar att intäkterna behöver öka de kommande åren för att bekosta kommande underhåll samt ta höjd för ökade drifts- och räntekostnader. Dessutom behöver det skapas ett överskott för att amortera på lån för att få ner räntekostnaderna och minska skuldsättningen per kvm.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Avgifterna höjts med 10 % fr.o.m. 2026-01-01.
Byte av 4 st takfläktar (frånluft för lägenheterna).

Följande åtgärder har genomförts	År
Målning träfoder runt fönster inkl. ett antal fönsterbleck	2025
Reparation av skador på fasad	2025
Åtgärdat brister efter besiktning av rökluckor	2025
Elinstallationer - Statusbesiktning	2025
Hissar - uppdatering elektroniken m.m.	2024
Godkännande av obligatorisk ventilationskontroll (OVK) av hyreslokaler och lägenheter	2024
Installation gallergrind 3A	2024
Tätning av IM-kanal åt Grekiska grill och bar	2024
Investerat i 4 el-laddpunkter i garaget	2023
Mögelsanering i 6 källarförråd + åtgärdat orsaken till fuktintrång	2023
Hissar; byte av drivmoduler	2023
Spolning av fastighetens avloppsstammar	2023
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) av hyreslokaler och lägenheter (ej godkänd)	2023
Lagning av vattenläckor i källaren	2022
Hissar; rep. HR-linor + byte drivmodul	2022
Kylanläggning; byte av DUC (styrenhet.)	2022
Brandskyddsåtgärder fläktrum på taket; Expoxigolv + tätning utgång tak	2022
Fasadreparationer och målning har utförts på utsatta delar av fastigheten	2022
Fasadreparationer och målning har utförts på utsatta delar av fastigheten	2021
Spolning av fastighetens avloppsstammar	2020
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) av hyreslokaler och lägenheter	2020
Periodiskt underhåll av tak- och fasadarbeten på delar av fastigheten	2019
Byte till ledbelysning i trapphusen	2018
Rensning samt tätning med ny fogmassa av rostfria hängrännor under balkonger	2016
Besiktning av fasader och plåtkonstruktioner	2016
Nytt låssystem entréportar, Aptussystemet (elektriska lås)	2015

Följande åtgärder planeras att genomföras

Beloppen är uppskattade kostnader. Kostnadsbilden påverkas av många faktorer vilket gör att kostanden för planerat underhåll längre fram är svårare att uppskatta.

2026

Del av rör från fettavskiljare. Byte (50.000:-)

Obligatorisk ventilationskontroll + rensning av kanaler (80.000:- + 150.000:-)

Byta rörelsefog (175 000:-)

Ventilation hyreslokaler: Byte fläktar + styrenhet (500.000:-)

Besiktning av tak

2027

Byte Termostater, Radiatorventiler inkl injustering kräver samordning med övriga Brf i Busstorgets Samfällighetsförening (2.050.000:-)

Måla takplåt (535.000:-)

Målning och reparation fibercementskivor (900.000:-)

2028 -2029

Dörrstängare vid entréer (35.000:-)

Byta golvmassa + måla väggar och tak i källarplan (207.000:-) ev via Busstorget

Komplett renovering av trapphus (1.200.000:-)

Tvätta och måla fasadputs inkl skylift / ställningar (11.500.000:-)

Stamspolning (125.000:-)

Obligatorisk ventilationskontroll (80.000:-)

2031

Statuskontroll fönster och tätskikt terrasser (132.000:-)

Medlemsinformation

Av föreningens medlemslägenheter har under året 8 överlåtits (föreg. år 10)

Antalet medlemmar vid årets början 111

Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret 11

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 12

Antalet medlemmar vid årets slut 110

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar med 2,5 % respektive 1 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av förvärvare. Fr.o.m. 2018 har vidare en avgift uttagits vid andrahandsuthyrning. Denna administrativa avgift, också i enlighet med stadgarna, uppgår till 10 % av gällande prisbasbelopp per år beräknat proportionellt för hyresperioden.

Styrelse

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma 2025-06-12 hade följande sammansättning:

Namn	Uppdrag	
Mikael Lind	Ordförande	
Ann-Sofie Svensson	Ekonomiansvarig	
Elisabeth Frisen	Sekreterare	
Emelie Jägerbert	Ledamot	avgick 2024-08-21
Marwan Radif	Ledamot	avgick 2024-11-15
Eva Wincent	Ledamot	
Tanja Bulatoviæ	Suppleant	
Mikael Granberg	Suppleant	
Jonas Malmberg	Suppleant	
Mathias Wussow	Suppleant	

Efter föreningsstämman 2025-06-12 var styrelsens sammansättning:

Namn	Uppdrag	
Mikael Lind	Ordförande	
Ann-Sofie Svensson	Ekonomiansvarig	
Elisabeth Frisen	Sekreterare	
Thomas Bjällstrand	Ledamot	
Daniel Fadhil	Ledamot	
Eva Wincent	Ledamot	
Lars Henrik Birkstedt	Suppleant	avgick 2025-10-07
Mikael Granberg	Suppleant	
Jonas Malmberg	Suppleant	
Mathias Wussow	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelseledamöter, två i förening. Styrelsen har under året 2025 hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Namn	Huvudansvarig
Focus Revision AB	Björn Sjödin, auktoriserad revisor

Valberedning

Namn	Uppdrag
Thomas Bjällstrand	Sammanställande
Mikael Lind	
Marielle Bos	Avgått pga flytt

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 297	6 747	6 169	5 753
Rörelseresultat	886	-1 397	718	677
Resultat efter finansiella poster	-304	-2 445	-176	132
Soliditet (%)	70,1	69,9	70,3	70,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	834	759	681	657
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	68,2	67,1	65,9	68,1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	28	25	26	37
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 190	8 307	8 307	8 307
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 755	8 881	8 881	8 881
Sparande per kvm (kr/kvm)	321	370	250	293
Räntekänslighet (%)	10,5	11,7	13,0	13,5

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Uppgifter enligt fastighetstaxeringen, 5 968 kvm bostadsrättsyta, 412 kvm lokalyta och 6 380 kvm totalyta.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	131 470 000	4 867 502	-6 949 268	-2 445 260	126 942 974
Avsättning till yttre fond		2 000 000	-2 000 000		0
Uttag från yttre fond		-2 831 788	2 831 788		0
Disposition av föregående års resultat:			-2 445 260	2 445 260	0
Årets resultat				-303 942	-303 942
Belopp vid årets utgång	131 470 000	4 035 714	-8 562 740	-303 942	126 639 032

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 562 741
årets förlust	-303 942
	-8 866 683

behandlas så att

Avsättning fond för yttre underhåll	2 000 000
anspråktagande av fond för yttre underhåll	-386 602
i ny räkning överföres	-10 480 081
	-8 866 683

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	7 297 312	6 747 132
Övriga rörelseintäkter		38 307	63 496
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		7 335 619	6 810 628
Rörelsekostnader			
Drifts- och fastighetskostnader	3	-3 526 395	-2 805 769
Reparation och underhåll	4	-469 609	-2 931 975
Övriga externa kostnader	5	-284 208	-306 214
Personalkostnader	6	-188 150	-189 389
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 981 407	-1 974 105
Summa rörelsekostnader		-6 449 769	-8 207 452
Rörelseresultat		885 850	-1 396 824
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		114 673	194 771
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 304 465	-1 243 207
Summa finansiella poster		-1 189 792	-1 048 436
Resultat efter finansiella poster		-303 942	-2 445 260
Resultat före skatt		-303 942	-2 445 260
Årets resultat		-303 942	-2 445 260

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	172 360 586	174 332 824
Inventarier, verktyg och installationer	9	27 509	36 678
Summa materiella anläggningstillgångar		172 388 095	174 369 502
Summa anläggningstillgångar		172 388 095	174 369 502
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		177 091	257 476
Övriga fordringar		25 395	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	370 377	340 695
Summa kortfristiga fordringar		572 863	598 172
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 594 664	6 608 439
Summa kassa och bank		7 594 664	6 608 439
Summa omsättningstillgångar		8 167 527	7 206 611
SUMMA TILLGÅNGAR		180 555 622	181 576 113

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

131 470 000

131 470 000

Fond för yttre underhåll

4 035 714

4 867 502

Summa bundet eget kapital

135 505 714

136 337 502

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-8 562 741

-6 949 269

Årets resultat

-303 942

-2 445 260

Summa fritt eget kapital

-8 866 683

-9 394 529

Summa eget kapital

126 639 031

126 942 973

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

23 000 000

35 500 000

Summa långfristiga skulder

23 000 000

35 500 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

29 250 000

17 500 000

Förskott från kunder

0

900

Leverantörsskulder

123 318

180 153

Skatteskulder

48 781

21 812

Övriga skulder

480 086

470 597

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

1 014 406

959 678

Summa kortfristiga skulder

30 916 591

19 133 140

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

180 555 622

181 576 113

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-303 942

-2 445 260

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 981 407

1 974 105

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

1 677 465

-471 155

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

80 385

-67 299

Förändring av kortfristiga fordringar

-55 075

-49 331

Förändring av leverantörsskulder

-56 835

-74 581

Förändring av kortfristiga skulder

90 286

-18 781

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 736 226

-681 148

Investeringsverksamheten

Investeringar i pågående projekt

0

920 052

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-292 159

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

627 893

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-750 000

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-750 000

0

Årets kassaflöde

986 226

-53 255

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

6 608 439

6 661 694

Likvida medel vid årets slut

7 594 664

6 608 439

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar (BFNAR 2023:1).

Fond för yttre underhåll

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd ska reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker årligen utifrån föreningens stadgar eller med ett belopp enligt upprättad underhållsplan. Avsättning sker genom en årlig omförelse mellan fritt och bundet eget kapital. Ianspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Fastighetsavgiften uppräknas årligen med ett index. För lokaler är fastighetsskatten 1 % av taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på vissa placeringar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader t o m 23-12-31	100 år
Byggnader fr o m 24-01-01	80 år
Fastighetsförbättringar	20-30 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Kassaflödesanalys

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

Som likvida medel klassificerar företaget, 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. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Rörelseresultat

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Not Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	69 870 000	69 870 000
Eventalförpliktelser	0	0
	69 870 000	69 870 000

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 979 924	4 527 204
Hysesintäkter garage, medlemmar	342 400	298 800
Hysesintäkter garage, externa hyresgäster	379 849	373 945
Hysesintäkter lokaler	1 332 262	1 314 608
Överlåtelse-, pantsättning- & andrahandsuthyrningsavgifter	34 167	35 459
Övriga intäkter och avgifter	228 710	197 116
	7 297 312	6 747 132

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten, abonnemang för tv, bredband. (För vägledning - Se punkt 14 Noter i BFNAR 2023:1)

Not 3 Drifts- och fastighetskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel och städning	265 762	248 193
Fastighetsel	144 100	123 377
Fastighetskyla	35 260	34 582
Försäkringspremier	225 331	214 999
Samfällighetsavgifter	2 448 782	1 825 246
Kabel - tv och bredband	80 640	80 640
Fastighetsavgift / fastighetsskatt	326 520	278 732
	3 526 395	2 805 769

Not 4 Reparation och underhåll

	2025	2024
Reparation bostäder	0	7 559
Reparation huskropp utvändigt	12 388	35 162
Reparation hiss	9 480	0
Reparation installationer fastighet	36 456	49 564
Reparation kylanläggning hyreslokal	4 726	0
Reparation installationer hyreslokaler	16 995	7 902
Skador / klotter / skadegörelse	2 961	0
Underhåll Bostäder	16 875	0
Underhåll lokaler	19 659	0
Underhåll gemensamma utrymmen	0	23 750
Underhåll hiss	0	2 629 432
Underhåll installationer fastighet	34 617	139 852
Underhåll installationer hyreslokal	52 451	37 556
Underhåll huskropp utvändigt	263 000	1 198
	469 608	2 931 975

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	4 211	3 995
Revisionsarvode	32 110	31 493
Ekonomisk förvaltning (avtal)	102 131	93 727
Övriga förvaltningskostnader	38 570	39 281
Administration	14 867	6 968
Kostnader för underhållsplan		55 518
Överlåtelse-, pant- och andrahandsuthyrningsavgifter	28 821	22 965
Medlemsavgifter	7 300	7 300
Övriga kostnader	56 199	44 967
	284 209	306 214

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvoden samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden	150 000	150 000
Sociala kostnader	38 150	39 389
Summa	188 150	189 389

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader som avser skulder till kreditinstitut	1 304 224	1 242 433
Övriga räntekostnader	241	774
	1 304 465	1 243 207

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	157 292 159	157 000 000
Inköp fastighetsförbättringar		292 159
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	157 292 159	157 292 159
Ingående avskrivningar byggnader	-26 959 335	-24 994 400
Årets avskrivningar byggnader	-1 972 238	-1 964 935
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	-28 931 573	-26 959 335
Ingående anskaffningsvärden mark	44 000 000	44 000 000
Utgående anskaffningsvärden mark	44 000 000	44 000 000
Utgående redovisat värde	172 360 586	174 332 824
Taxeringsvärden byggnader	155 400 000	135 600 000
Taxeringsvärden mark	121 680 000	117 764 000
	277 080 000	253 364 000
Bokfört värde byggnader	128 360 586	130 332 824
Bokfört värde mark	44 000 000	44 000 000
	172 360 586	174 332 824

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	331 156	331 156
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	331 156	331 156
Ingående avskrivningar	-294 478	-285 308
Årets avskrivningar	-9 169	-9 170
Utgående ackumulerade avskrivningar	-303 647	-294 478
Utgående redovisat värde	27 509	36 678

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring	76 332	72 666
Ekonomisk förvaltning	26 541	25 533
Samfällighetsavgifter	219 125	220 356
Bostadsrätterna	6 570	7 300
Bredband	6 720	6 720
Teknisk förvaltning	8 103	7 564
Övrigt	0	556
Upplupen ränta SBAB	26 985	0
	370 376	340 695

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för slutbetalddag	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,440	2026-03-30	12 750 000	13 500 000
Stadshypotek	0,850	2026-09-30	12 500 000	12 500 000
Stadshypotek	3,960	2027-06-01	14 000 000	14 000 000
Swedbank	2,245	2026-03-28	4 000 000	4 000 000
Swedbank	2,770	2028-10-25	9 000 000	9 000 000
			52 250 000	53 000 000

Kortfristig del av skulder	29 250 000	17 500 000
----------------------------	------------	------------

Swedbank, ej nyttjad kontokredit med 1 000 000 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbetalda avgifter/hyror	664 181	613 008
Upplupna räntekostnader	90 575	90 344
Styrelsearvoden och sociala kostnader	192 000	192 000
Fastighetsel	12 690	11 143
Revisionsarvode	35 000	32 500
Bokslut och årsredovisning	19 960	20 683
	1 014 406	959 678

Årsredovisningen beslutades 2026-04-29

Solna

Underskriven den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Mikael Lind
Ordförande

Ann-Sofie Svensson
Ekonomiansvarig

Eva Vincent
Ledamot

Elisabeth Frisén
Sekreterare

Daniel Fadhil
Ledamot

Thomas Bjällstrand
Ledamot

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

Focus Revision AB

Björn Sjödin
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Ann-Sofie Svensson
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-06-01 14:08:58 GMT+02:00
Transaktions-ID: 6a2711f2cbb34584b9acfa5b65acc1e4

Underskrift 2

Namn: Elisabeth Friséen
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-06-01 15:14:49 GMT+02:00
Transaktions-ID: 08f361bc616f4ea583feb6c41fa82452

Underskrift 3

Namn: Daniel Fadhil
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-06-01 16:49:12 GMT+02:00
Transaktions-ID: 5db30b8b8b194a53bde30efc3e943aba

Underskrift 4

Namn: Eva Vincent
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-06-01 17:16:24 GMT+02:00
Transaktions-ID: b4214fac3b9a492ca722d1c049a958c3

Underskrift 5

Namn: Mikael Lind
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-06-02 06:25:36 GMT+02:00
Transaktions-ID: 5cfd1964827d44639fa6dc829056d999

Underskrift 6

Namn: Thomas Bjällstrand
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-06-02 08:41:45 GMT+02:00
Transaktions-ID: 055f5684faf8421cabee9c4103671621

Underskrift 7

Namn: Björn Sjödin
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-06-02 09:04:52 GMT+02:00
Transaktions-ID: 81aee48876284c60aeda0af57f0ba7e7