

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsförening Slottsallén 1 i Ulriksdal

Org.nr. 769632-2796

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelsen kan även omfatta mark i anslutning till föreningens hus, under förutsättning att marken används som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Med bostadsrätt avses den rätt i föreningen som en medlem har till följd av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt benämns bostadsrättshavare.

Styrelsens uppdrag

Styrelsens uppdrag omfattar bland annat att planera fastighetens underhåll och förvaltning, fastställa föreningens årsavgifter samt verka för en långsiktigt hållbar ekonomi. Genom årsavgifterna finansierar medlemmarna föreningens löpande verksamhet och framtida underhållsåtgärder. Som underlag för avgiftsnivåerna upprättar styrelsen årligen en budget.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 2016-05-17. Föreningens ekonomiska plan registrerades den 2018-05-11 och nu gällande stadgar registrerades den 2018-03-28 hos Bolagsverket.

Föreningen har en fastställd underhållsplan.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet, med fastighetsbeteckningen Totalisatorn 32 i Solna kommun, Stockholms län, förvärvades den 2016-08-29. Fastigheten är belägen på adresserna Kolonnvägen 48–56 (jämna nummer) samt Banmästargatan 8–10 (jämna nummer).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.
I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Bostadsrättsytan uppgår till 4 030 kvm och den totala ytan, bestående av upplåten bostadsrätts- och hyresrättsyta, uppgår till 4 168 kvm.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 63 bostadslägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets ingång uppgick till 106.
Antalet medlemmar vid årets slut uppgick till 103.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut i enlighet med föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften erläggs av köparen.

Styrelsen

Diana Zhou Ordförande,	Ledamot 2025-01-01 – 2025-12-31
Katrin Genc	Ledamot 2025-01-01 – 2025-12-31
Sameh Afshar	Ledamot 2025-01-01 – 2025-12-31
Lars Träff	Ledamot 2025-01-01 – 2025-12-31
Patrik Malki	Ledamot 2025-01-01 – 2025-12-31
Amirhossein Manzouri	Suppleant 2025-01-01 – 2025-12-31
Sebastian Mattsson	Suppleant 2025-01-01 – 2025-12-31

Under räkenskapsåret har Ernst & Young AB varit föreningens revisionsbolag.

Bostadsrättsföreningens förvaltning har skötts av Nordstaden.

Bostadsrättsförening Slottsallén 1 i Ulriksdal

Org.nr. 769632-2796

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2025-06-04.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har styrelsen, med stöd av budgetarbete och ekonomisk analys, kunnat sänka årsavgifterna för föreningens medlemmar.

Styrelsen har därutöver upphandlat en ny städlleverantör, vilket har medfört kostnadsbesparingar samtidigt som kvaliteten i städtjänsten har förbättrats. Leverantören tillhandahåller även verktyg för uppföljning och dokumentation av utförda städinsatser, inklusive information om tidpunkter, datum och ansvarig medarbetare.

Styrelsen har även, i samråd med föreningens ekonomiska förvaltare, beslutat att implementera K3-regelverket, vilket blir obligatoriskt för bostadsrättsföreningar. K2-regelverket har tidigare varit det mest använda regelverket inom bostadsrättssektorn, men från och med 2026 ska samtliga föreningar tillämpa K3.

Ekonomi

Föreningens ekonomi bedöms som stabil och välskött. Under året har styrelsen fortsatt att arbeta långsiktigt och ansvarsfullt med föreningens ekonomiska förvaltning, med fokus på god kostnadskontroll, planerat underhåll och en trygg ekonomisk utveckling för medlemmarna.

Föreningen har en god betalningsförmåga och intäkterna från årsavgifter och övriga intäkter täcker de löpande kostnaderna. Styrelsen följer löpande upp föreningens resultat, likviditet och framtida underhållsbehov för att säkerställa att ekonomin även framöver är hållbar.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 304 081	5 225 958	4 614 205	3 661 607
Resultat efter finansiella poster	-1 299 436	-1 751 458	-2 133 781	-2 019 832
Soliditet (%)	81,55	81,45	82,00	81,00
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 108	1 107	795	750
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83	85	83	79
Skuldsättning (kr/kvm)	14 276	14 389	14 998	15 121
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 765	14 882	13 830	14 374
Sparande (kr/kvm)	207	105	238	7
Räntekänslighet (%)	13	13	17	23
Energikostnad (kr/kvm)	265	244	231	308

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 4 030 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 4 168 kvadratmeter.

Upplysning vid förlust

Under räkenskapsåret har en genomgång av bokföring och resultat genomförts. Analysen visar att föreningens intäktsbehov har minskat till följd av lägre kostnader och lägre räntenivåer. Rörelseresultatet för året är positivt. Det som främst påverkat årets resultat är ökade driftkostnader och minskade räntekostnader. Avskrivningar är inte likviditetspåverkande men en stor post i resultaträkningen som drar ned resultatet. Sammantaget bedöms föreningen ha god förmåga att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Bostadsrättsförening Slottsallén 1 i Ulriksdal

Org.nr. 769632-2796

Förändringar i eget kapital

	Medlems- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	278 845 000	952 825	-8 366 194	-1 751 458
Omföring av fg års resultat			-1 751 458	1 751 458
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Yttre underhållsfond		439 000	-439 000	
Årets resultat				-1 299 436
Belopp vid årets utgång	278 845 000	1 391 825	-10 556 652	-1 299 436

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står
följande medel:

Balanserat resultat	-10 556 651
Årets resultat	-1 299 436
	-11 856 087

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt
följande:

Avsättning till yttre underhållsfond	439 000
Balanseras i ny räkning	-12 295 087
	-11 856 087

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

Bostadsrättsförening Slottsallén 1 i Ulriksdal

Org.nr. 769632-2796

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 304 081	5 225 958
Övriga rörelseintäkter		94 249	20 698
Summa rörelseintäkter		<u>5 398 330</u>	<u>5 246 656</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-2 418 654	-2 309 650
Externa rörelsekostnader		-310 187	-317 561
Personalkostnader		-99 353	-82 794
Avskrivningar	5	-2 068 598	-2 068 607
Summa rörelsekostnader		<u>-4 896 792</u>	<u>-4 778 612</u>
Rörelseresultat		501 538	468 044
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 523	21 638
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 806 497	-2 241 140
Summa finansiella poster		<u>-1 800 974</u>	<u>-2 219 502</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 299 436	-1 751 458
Årets resultat		<u>-1 299 436</u>	<u>-1 751 458</u>

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	326 423 351	328 491 949
Summa materiella anläggningstillgångar		326 423 351	328 491 949

Summa anläggningstillgångar

2025-12-31

2024-12-31

Not

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		21 469	15 890
Övriga fordringar	5	9 554	35 678
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	82 696	356 568
Summa kortfristiga fordringar		113 719	408 136

Kassa och bank

Kassa och bank		2 551 523	2 191 593
Summa kassa och bank		2 551 523	2 191 593

Summa omsättningstillgångar

2 665 242

2 599 729

SUMMA TILLGÅNGAR

329 088 593

331 091 678

Bostadsrättsförening Slottsallén 1 i Ulriksdal

Org.nr. 769632-2796

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

2025-12-31

2024-12-31

Not

278 845 000

1 391 825

280 236 825

278 845 000

952 825

279 797 825

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

-10 556 651

-1 299 436

-11 856 087

-8 366 193

-1 751 458

-10 117 651

Summa eget kapital

268 380 738

269 680 174

Långfristiga skulder

Övriga skulder

Summa långfristiga skulder

7

7

19 993 189

19 993 189

0

0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Depositioner

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

7

8

39 510 860

125 000

294 361

150 000

21 886

612 559

40 714 666

59 973 633

125 000

390 647

150 000

26 529

745 695

61 411 504

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

329 088 593

331 091 678

Bostadsrättsförening Slottsallén 1 i Ulriksdal

Org.nr. 769632-2796

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	3	501 538	468 044
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 068 598	2 068 607
Erhållen ränta mm		5 522	21 639
Erlagd ränta		-1 806 497	-2 241 140
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		769 161	317 150
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-5 579	-11 388
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		299 997	-145 869
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-96 286	118 297
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-137 779	169 584
Kassaflöde från den löpande verksamheten		829 514	447 774
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-469 584	-469 584
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-469 584	-469 584
Förändring av likvida medel		359 930	-21 810
Likvida medel vid årets början		2 191 593	2 213 403
Likvida medel vid årets slut		2 551 523	2 191 593

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10.

Årsredovisningen i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Nyckeltaldefinition

Soliditet, justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30 kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs enligt rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar

År

Materiella anläggningstillgångar:

-Byggnader

120

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del som tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 2 Nettoomsättning**2025****2024**

Årsavgifter

4 192 009

4 192 008

Debiterad el

271 298

268 473

Garage

389 698

316 580

Lokalhyror

408 331

418 884

Fastighetsskatt lokaler

13 812

19 932

Överlåtelseavgifter

11 686

1 433

Pantsättningsavgifter

11 655

2 244

Andrahandsuthyrningsavgifter

2 892

3 824

Påminnelseavgifter

2 700

2 580

5 304 081

5 225 958

Bostadsrättsförening Slottsallén 1 i Ulriksdal

Org.nr. 769632-2796

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2025	2024
	Fastighetsskötsel och snöskottning	86 156	142 429
	Städning	74 135	34 586
	Extern tillsyn och besiktning	4 669	35 644
	Hiss	13 840	95 619
	Porttelefon	0	8 508
	Ventilation	73 691	1 663
	Nycklar, lås mm	84 707	2 058
	Reparationer	206 681	173 122
	Planerat underhåll	0	91 233
	Trädgård	63 894	60 359
	Förbrukningsinventarier	0	799
	Avtal IMD	35 785	40 833
	El	462 879	413 231
	Uppvärmning	464 278	466 220
	Vatten och avlopp	178 979	137 678
	Grovsopor	10 294	0
	Sopsug	157 351	122 400
	Fastighetsförsäkringar	89 984	76 910
	Hemsida	0	2 512
	Triple Play	140 608	190 607
	Fastighetsskatt	75 000	75 000
	OVK	0	108 334
	Teknisk förvaltning extra	14 031	0
	Dörr- och postservice	97 814	7 620
	Övriga driftkostnader	7 532	14 538
	Brandlarm	76 346	0
	Övriga fastighetskostnader	0	7 747
		2 418 654	2 309 650
Not 4	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	341 372 212	341 372 212
	Utgående anskaffningsvärden	341 372 212	341 372 212
	Ingående avskrivningar	-12 880 263	-10 811 656
	Årets avskrivningar	-2 068 598	-2 068 607
	Utgående avskrivningar	-14 948 861	-12 880 263
	Redovisat värde	326 423 351	328 491 949
	Taxeringsvärden		
	Mark	37 285 000	47 300 000
	Byggnader	119 200 000	120 200 000
		156 485 000	167 500 000
Not 5	Övriga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Skattekonto	1 026	25 183
	Momsfordran	8 528	10 495
		9 554	35 678

Bostadsrättsförening Slottsallén 1 i Ulriksdal

Org.nr. 769632-2796

NOTER

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Ekonomisk förvaltning	0	45 880
	Fastighetsförsäkring	34 689	41 420
	Förutbetalt lån	223 291	223 291
	Bredband.TV och telefoni	2 495	0
	Sopsug	39 338	39 338
	Bostadsrätterna	5 970	6 640
	DIn box	204	0
		305 987	356 569

Not 7	Skulder till kreditinstitut	2025-12-31	2024-12-31
	Långfristiga skulder		
	Nordea 2975 85 95784, 271215 2,67%	19 993 189	0
	Kortfristiga skulder		
	Nordea 3975 84 08712, 2025-12-17, 3,49%	0	20 096 781
	Nordea 3975 85 54557 20261016, 2,28+%	19 694 191	19 897 751
	Nordea 3975 85 95911, 2026-12-30, 2,288%	19 816 669	19 979 101
	Summa	59 504 049	59 973 633

Lån som omförhandlas 2026 är totalt: 39.510.860 kr.
Planerad amortering 2026 uppgår till 469 584 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditinstituten uppgå till 57 156 129 kr.

Not 8	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna utgiftsräntor	115 579	151 488
	Förbetalda avgifter och hyror	437 702	433 463
	El	49 037	50 236
	Fjärrvärme	58 437	58 830
	Driftkostnad	14 104	22 428
	Revisionsarvode	30 000	29 250
		704 859	745 695

Not 9	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	166 140 000	166 140 000
	Evantualförpliktelser		
	Evantualförpliktelser	Inga	Inga

NOTER

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avgifterna sänktes den 2026-04-01 med 20 procent.

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.

Årsredovisningen beslutades den 1 juni 2026

Undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av våra elektroniska underskrift

Diana Zhou

Patrik Malki

Katrin Genc

Lars Träff

Sameh Afshar

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

Ernst & Young

Mikael Olsson

Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 1 juni 2026



årsredovisning 2025-260601.pdf
(308540 byte)
SHA-512: ac478b74e7ac1d4d5dcd54d4d1f86ee49f529
768d7a69c86a58e41a31dc0be7115e1665a39ed7001f72
42e464e7fd40c90b651f120f102e0a1f7cfa1ef537776

Underskrifter

2026-06-01 14:52:30 (CET)



Ahmad Sameh Afshar

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-06-01 14:52:34 (CET)



Diana Zhou

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-06-01 14:52:37 (CET)



Katrin Genc

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-06-01 14:55:59 (CET)



Lars Träff

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-06-01 15:24:49 (CET)



Patrik Malki

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-06-01 15:53:26 (CET)



Mikael Magnus Olsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025 Brf Slottsallen i Ulriksdal

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:

dc40699ac504f288a29dbb5cc06ce69d97a7d34983d0271afaf242ce30c01e5107d88b68324ec6b3450d85fabdbdd48f91cc1bd775045f0710c225f7d5f7d8b4



Om detta kvitto

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