# Årsredovisning

**för**

# Bostadsrättsföreningen Speldosan

769601-8642

Räkenskapsåret

2025

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Speldosan intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 25 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Solna den 25 maj 2026

Carl Krig

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Speldosan, med säte i Solna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

*Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens har till änd ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar
Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 4 december 2025.

Föreningens byggnad
Föreningen förvärvade fastigheten Speldosan 1 i Solna kommun den 10 oktober 1999. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i sju våningar med totalt 127 bostadsrätter samt fem lokaler. Den totala boarean är 11 398 kvm och lokalytan 1 246 kvm (totalyta 12 644 kvm). Föreningen disponerar 38 bilplatser (varav 14 för el-bilar) och en MC-plats i garage.

Lägenhetsfördelning:

| | |
|---|---|
| 26 st | 2 rum och kök |
| 25 st | 3 rum och kök |
| 57 st | 4 rum och kök |
| 16 st | 5 rum och kök |
| 3 st | 6 rum och kök |
| 127 st | |

Fastighetsförsäkring
Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

Gemensamhetsanläggningar
Föreningen är delägare i Duvslagets samfällighetsförening. Denna samfällighet omfattar parkering i parkeringsdäck i kvarteret Duvslaget 2. Föreningen disponerar 17 garage- och parkeringsplatser i samfälligheten (varav 6 för el-bilar).

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt
Kommunal fastighetsavgift är 1 724 kronor per lägenhet för 2025. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter
Taxeringsvärdet är 358 166 000 kr, varav byggnadsvärde 245 400 000 kr och markvärde 112 766 000 kr. Värdeår är 2001.

Ekonomisk förvaltning
Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2026.

Teknisk förvaltning
Föreningen har tecknat avtal om teknisk fastighetsskötsel med Cemi Förvaltning AB, trappstädning med Olsson Städ och konsult AB och trädgårdsskötsel med Craft Tech Sverige AB.

Årsavgifter
Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan.

Årsavgiftens storlek beror av bostadsrättens andelstal. Bostadsrätter som inte deltagit i det frivilliga kapitaltillskottet under 2012 och 2014 har ett högre andelstal för kapitalkostnaderna.

Årsavgiften för kapitalkostnader skall täcka räntekostnader samt amorteringar.

Årsavgiften för kapital sätts av styrelsen vid varje budgettillfälle. Skulle sedan ett överskott eller underskott uppstå under året kommer detta att regleras. En avstämning görs varje år i samband med budgetarbetet och vid varje bokslutstillfälle. I årsredovisningen anges hur ett eventuellt överskott/underskott skall hanteras.

Budgeterad amortering är för närvarande 800 000 kronor per år.

**Kapitalkostnad 2025 01 01 - 2025 12 31**

| | |
|---|---|
| Räntekostnad | 2 295 571 |
| Amortering | 800 000 |
| Utdebiterad avgift | -3 165 877 |
| **Överskott 2025** | **70 306** |

**Ackumulerade överskott (=skuld till medlemmarna)**

| | |
|---|---|
| Överskott 2025 | 70 306 |
| Underskott 2024 | -583 313 |
| Underskott 2023 | - 441 756 |
| Underskott 2022 | - 190 698 |
| Överskott 2021 | 73 925 |
| Underskott 2020 | - 205 949 |
| Underskott 2019 | - 328 729 |
| Överskott 2018 | 191 827 |
| Överskott 2013 - 2017 | 508 811 |
| **Differens upptagen som fordran (not 9)** | **-905 576** |

Avsättning till yttre fond
Avsättning till yttre fond sker enligt föreningens stadgar med lägst det belopp som framgår av den fastställda underhållsplanen.

Underhållsplan
Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån
Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse
Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 26 maj 2025 haft följande sammansättning:

| | | |
|---|---|---|
| Ledamöter | Carl Krig | ordförande |
| | Jesper Bondesson | |
| | Monica Linder | |
| | Sebastian Niska | |
| | Jesika Ross | |
| | Åke Svenson | |
| | Minh Van Nguyen | |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Carl Krig och Sebastian Niska i förening.
Styrelsen har under året haft 13 (12) protokollförda sammanträden.
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisorer

| | |
|---|---|
| Kungsbron Borevision AB | ordinarie |
| Sara Lundqvist | |

Valberedning

| | |
|---|---|
| Tobias Pütz | Sammankallande |
| Anette Gustafsson | |
| Leif Hultén | |

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**
Trots en turbulent omvärld har den svenska ekonomin under 2025 präglats av en gradvis återhämtning. Inflationen har stabiliserats kring Riksbankens mål och bidragit till mer stabila och lägre räntenivåer. Föreningens lån är numera uppdelade på löptider om tre till ett år samt en rörlig del om tre månader. Det skapar bättre förutsägbarhet i räntekostnader och sänker riskerna. Föreningen övergick under året till redovisningsregelverket K3 vilket påverkar avskrivningstakt och ger en mer rättvisande och långsiktig bild av föreningens ekonomi.

Från och med räkenskapsåret 2026 är det krav på bostadsrättsföreningar att redovisa enligt K3 istället för K2, vilket varit standard fram till nu. Övergången till K3 innebär en anpassning till en mer detaljerad redovisning av fastighetens komponenter. I K2 sågs hela fastigheten som en enhet och den skrevs av på den tekniska livslängden på stommen och alla ev. framtida utbyten av komponenter hänfördes till resultaträkningen.

Under K3 regelverket bryts hela fastighetens ner i komponenter (tak, fasad, hissar etc.) som skrivs av enligt sin beräknade tekniska livslängd. Resultatet blir mer rättvisande redovisningsmässigt, men gör att avskrivningarna blir väsentligt mycket högre än tidigare vilket gör att föreningens ekonomiska resultat blir sämre. Resultatförändringen är dock endast redovisningsmässig, då det inte påverkar de faktiska in- och utbetalningarna på kontot och det är den likvida situationen som styr nivån på avgiftsuttaget i föreningen, vilket innebär att det i praktiken inte blir någon skillnad mot idag.

Under året har vi även:
- installerat nya postfack i samtliga trapphus.
- bytt torkskåp.
- bytt sandlådesand.
- rensat och auktionerat övergivna cyklar på gården och cykelrum.
- ersatt skadade möbler i gästlägenheten.
- kontinuerligt arbetat med kostnadskontroll genom att till exempel se över avtal.
- upphandling av bredbandsavtal inför kommande år.
- tecknat avtal med ny revisionsfirma, Kungsbron Borevision AB.
- bankavtal.
- efter ändrade momsregler gett vår ekonomiska förvaltare i uppdrag att utreda momsrättelser vilket ledde till att föreningen får tillbaka 923 000 kr.
- sett över föreningens överskottslikviditet och placerat på räntebärande konton.
- återställt och besiktigat våra skyddsrum enligt krav från MSB.
- bytt ut skadade avloppsrör i källarplan för att förebygga läckage.
- spolat avloppsstammar för att förebygga stopp.
- etablerat ett mer systematiskt arbetssätt för brandskyddsfrågor, inklusive översyn av rutiner och ansvar.
- utfört OVK och planerat för ombesiktning i början av 2026.
- anlitat en advokat efter föreningen blivit delgiven en stämningsansökan i ett störningsärende.

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 192 (195) medlemmar. Under året har 17 (10) medlemmar tillkommit och 20 (13) medlemmar utgått vid 12 (12) överlåtelser.

| **Flerårsöversikt** (tkr) | **2025** | **2024** | **2023** | **2022** |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 11 070 | 11 299 | 10 435 | 9 269 |
| Resultat efter finansiella poster | -1 268 | 321 | -26 | -1 879 |
| Avskrivningar | -3 435 | -1 781 | -1 781 | -1 774 |
| Resultat exkl avskrivningar | 2 167 | 2 102 | 1 742 | -105 |
| Soliditet (%) | 56,55 | 56,58 | 56,05 | 56,04 |
| Skuldränta (%) | 2,61 | 2,77 | 2,26 | 0,91 |
| Årsavgifter kr/kvm | 672 | 679 | 614 | 545 |
| - Varav årsavgifter drift kr/kvm | 400 | 364 | 364 | 316 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 769 | 788 | 721 | 631 |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm) | 6 738 | 6 801 | 6 896 | 6 959 |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 7 474 | 7 545 | 7 650 | 7 720 |
| Sparande per kvm (kr/kvm) | 217 | 230 | 202 | 233 |
| Räntekänslighet (%) | 10 | 10 | 11 | 12 |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm) | 226 | 240 | 246 | 207 |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 68 | 79 | 76 | 78 |

*Nyckeltalsdefinitioner*

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exkl avskrivningar
Årets resultat med justering av kostnader för avskrivningar.

Soliditet (%)
Eget kapital i procent av balansomslutning.

Skuldränta (%)
Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

Årsavgifter kr/kvm
Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

-Varav årsavgifter drift kr/kvm
Föreningens årsavgifter drift dividerat med bostadsrättsarea.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)
Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)
Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)
Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)
Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)
Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)
Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnader för el och varmvatten ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)
Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)
Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

**Upplysning om förlust**
Föreningens resultat för året påverkas i huvudsak av avskrivningskostnader om 3 434 871 kr, vilka har ökat till följd av tillämpningen av K3-regelverket. Dessa kostnader är av redovisningsteknisk karaktär och påverkar inte föreningens likviditet. Trots årets redovisade underskott bedöms föreningen ha goda förutsättningar att möta sina ekonomiska åtaganden på kort sikt. För att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi och möjliggöra planerade underhållsåtgärder kan justeringar av avgiftsnivåerna komma att övervägas framöver.

## Förändringar i eget kapital

| | Medlems-insatser | Upplåtelse-avgift | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Belopp vid årets ingång | 64 013 000 | 45 853 556 | 4 735 242 | 1 229 275 | 320 920 | **116 151 993** |
| Disposition av föregående års resultat: | | | -211 477 | 532 397 | -320 920 | **0** |
| Årets resultat | | | | | -1 268 128 | **-1 268 128** |
| **Belopp vid årets utgång** | **64 013 000** | **45 853 556** | **4 523 765** | **1 761 672** | **-1 268 128** | **114 883 865** |

## Förslag till vinstdisposition
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|---|---|
| balanserad vinst | 1 761 672 |
| årets förlust | -1 268 128 |
| | **493 544** |
| | |
| disponeras så att | |
| reservering fond för yttre underhåll | 626 000 |
| i anspråkstagande ur yttre fond | -643 780 |
| i ny räkning överföres | 511 324 |
| | **493 544** |

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 |
|---|---|---|---|
| | 1 | | |
| **Rörelseintäkter** | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 11 070 144 | 11 242 301 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 220 289 | 74 777 |
| **Summa rörelseintäkter** | | **11 290 433** | **11 317 077** |
| | | | |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | 4 | -5 748 667 | -5 865 711 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -848 027 | -725 508 |
| Personalkostnader | 6 | -297 717 | -282 590 |
| Avskrivningar | | -3 434 871 | -1 780 757 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **-10 329 282** | **-8 654 566** |
| | | | |
| **Rörelseresultat** | | **961 151** | **2 662 511** |
| | | | |
| **Finansiella poster** | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 72 068 | 65 505 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -2 301 347 | -2 407 096 |
| **Summa finansiella poster** | | **-2 229 279** | **-2 341 591** |
| | | | |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **-1 268 128** | **320 920** |
| | | | |
| **Årets resultat** | | **-1 268 128** | **320 920** |

# Balansräkning

| | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | 1 | | |
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| ***Materiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 196 606 801 | 199 996 809 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 8 | 194 446 | 80 559 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **196 801 247** | **200 077 368** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **196 801 247** | **200 077 368** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| ***Kortfristiga fordringar*** | | | |
| Kundfordringar | | 67 434 | 118 051 |
| Övriga fordringar | 9 | 2 441 486 | 2 424 386 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 | 305 146 | 265 135 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **2 814 066** | **2 807 572** |
| ***Kassa och bank*** | | | |
| Kassa och bank | | 3 540 610 | 2 394 797 |
| **Summa kassa och bank** | | **3 540 610** | **2 394 797** |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **6 354 676** | **5 202 370** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **203 155 922** | **205 279 738** |

# Balansräkning

| | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | 1 | | |
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| ***Bundet eget kapital*** | | | |
| Medlemsinsatser | | 109 866 556 | 109 866 556 |
| Fond för yttre underhåll | | 4 523 765 | 4 735 242 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **114 390 321** | **114 601 798** |
| ***Fritt eget kapital*** | | | |
| Balanserat resultat | | 1 761 672 | 1 229 275 |
| Årets resultat | | -1 268 128 | 320 920 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **493 544** | **1 550 195** |
| **Summa eget kapital** | | **114 883 865** | **116 151 993** |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 11, 12 | 25 100 000 | 12 300 000 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **25 100 000** | **12 300 000** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 11, 12 | 60 094 330 | 73 694 330 |
| Leverantörsskulder | | 303 237 | 573 209 |
| Skatteskulder | | 737 068 | 727 713 |
| Övriga skulder | 13 | 489 736 | 476 615 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 | 1 547 686 | 1 355 877 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **63 172 057** | **76 827 744** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **203 155 922** | **205 279 738** |

# Kassaflödesanalys

| | Not | 2025-01-01 -2025-12-31 | 2024-01-01 -2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | 1 | | |
| **Den löpande verksamheten** | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 268 128 | 320 921 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 3 434 871 | 1 780 757 |
| Förändring skatteskuld/fordran | | 9 355 | 14 097 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital** | | **2 176 098** | **2 115 775** |
| **Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet** | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -154 757 | 337 560 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | -65 042 | -527 689 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **1 956 299** | **1 925 646** |
| **Investeringsverksamheten** | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -158 750 | 0 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **-158 750** | **0** |
| **Finansieringsverksamheten** | | | |
| Förändring av skulder till kreditinstitut | | -800 000 | -1 200 000 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **-800 000** | **-1 200 000** |
| **Årets kassaflöde** | | **997 549** | **725 646** |
| **Likvida medel och avräkningskonto** | | | |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början | | 3 625 987 | 2 900 340 |
| **Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut** | | **4 623 536** | **3 625 986** |

# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1 (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillämpade avskrivningstider:

| | |
|---|---|
| Byggnad - Stomme & grund | 120 år |
| Byggnad - Stamledning värme | 80 år |
| Byggnad - Stamledning VA | 50 år |
| Byggnad - Fasad | 40 år |
| Byggnad - Fönster | 40 år |
| Byggnad - Yttertak | 60 år |
| Byggnad - EL | 50 år |
| Byggnad - Balkong | 50 år |
| Byggnad - Ventilation | 15 år |
| Byggnad - Hiss | 30 år |
| Byggnad - Styr & övervakning | 20 år |
| Bredband | 10 år |
| Laddstolpar | 10 år |

**Skatter**
Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten. Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**
Skulder till kreditinstitut klassificeras som långfristiga eller kortfristiga beroende på när förfallotidpunkten infaller. Skulder som förfaller till betalning senare än tolv månader efter räkenskapsårets utgång redovisas som långfristiga skulder. Skulder som förfaller till betalning inom tolv månader från räkenskapsårets utgång redovisas som kortfristiga skulder. Amorteringsdelen av långfristiga lån som förfaller till betalning inom nästkommande tolvmånadersperiod klassificeras till kortfristig skuld.

**Kassaflödesanalys**
Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod i enlighet med Årsredovisningslagen. Kassaflödesanalysen visar föreningens in- och utbetalningar under året. Likvida medel i kassaflödesanalysen utgörs av kassa, banktillgodohavanden samt medel på förvaltares klientmedelskonton.

## Not 2 Nettoomsättning

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Årsavgifter, drift | 4 559 674 | 4 145 159 |
| Årsavgifter, kapital | 3 095 571 | 3 598 433 |
| Hyror lokaler | 1 527 543 | 1 504 918 |
| Hyror bilplatser | 691 690 | 613 105 |
| Hyror övrigt | 76 800 | 71 800 |
| Antennplatser moms | 5 545 | 65 510 |
| Ersättning el från medlemmar och hyresgäster | 889 913 | 1 013 398 |
| Ersättning varmvatten från medlemmar | 223 408 | 229 978 |
| | **11 070 144** | **11 242 301** |

I årsavgiften ingår värme, kallvatten, TV och bredband.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Nyckel/tagg/fjärrkontroll | 0 | 1 000 |
| Försäkringsersättningar | 0 | 17 237 |
| Övernattnings-/gästlägenhet | 47 200 | 55 800 |
| Övriga fakturerade kostnader | 33 201 | 500 |
| Övriga intäkter | 899 | 240 |
| Erhållna statliga bidrag | 66 492 | 0 |
| Återbetalning moms | 72 497 | 0 |
| | **220 289** | **74 777** |

## Not 4 Driftskostnader

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Vidarefakturerade kostnader | 22 601 | 0 |
| Fastighetsskötsel | 95 522 | 80 050 |
| Trädgårdsskötsel | 233 162 | 293 585 |
| Städkostnader | 359 938 | 315 337 |
| Hyra av entrémattor | 37 679 | 32 042 |
| Snöröjning/sandning | 103 887 | 131 825 |
| Hisskostnader, service och besiktning | 25 147 | 22 195 |
| Portar | 1 517 | 1 457 |
| Radonmätning | 6 393 | 0 |
| Gemensamhetsanläggning | 43 648 | 46 236 |
| Reparationer | 446 056 | 275 655 |
| Hissreparationer | 41 673 | 26 047 |
| Periodiskt underhåll: VA | 224 007 | 0 |
| Periodiskt underhåll: Skyddsrum | 185 769 | 0 |
| Periodiskt underhåll: Tvättstuga | 39 921 | 0 |
| Periodiskt underhåll: Övrigt | 107 972 | 26 020 |
| Periodiskt underhåll: Lackning portar | 0 | 103 750 |
| Periodiskt underhåll: Trapphus | 0 | 112 500 |
| Periodiskt underhåll: Installationer | 0 | 46 338 |
| Periodiskt underhåll: Fönster | 0 | 532 869 |
| OVK-besiktning | 86 110 | 0 |
| Fastighetsel | 899 908 | 1 149 107 |
| Uppvärmning | 1 667 984 | 1 650 483 |
| Vatten och avlopp | 292 969 | 232 835 |
| Avfallshantering | 471 713 | 423 827 |
| Försäkringskostnader | 155 589 | 152 345 |
| Serviceavtal | 15 973 | 24 754 |
| Kabel-tv | 47 362 | 47 330 |
| Bredband | 119 337 | 117 826 |
| Förbrukningsinventarier | 8 477 | 6 149 |
| Förbrukningsmaterial | 8 354 | 15 149 |
| | **5 748 668** | **5 865 711** |

## Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Fastighetsskatt | 151 660 | 159 450 |
| Fastighetsavgift | 218 948 | 207 010 |
| Datorkommunikation (licenskostnad) | 4 470 | 10 844 |
| Hemsida | 7 366 | 7 309 |
| Porto | 12 588 | 12 241 |
| Kundförluster | 11 454 | 0 |
| Föreningsgemensamma kostnader | 28 496 | 11 907 |
| Revisionsarvode inklusive rådgivning | 96 734 | 85 286 |
| Ekonomisk förvaltning | 226 622 | 167 146 |
| Bankkostnader | 4 310 | 3 336 |
| Juridisk konsultation | 20 250 | 0 |
| Underhållsplan | 13 725 | 13 113 |
| Klimatstyrning och kostnader för mätning av el och vatten | 37 667 | 31 613 |
| Övriga poster | 13 737 | 16 253 |
| | **848 027** | **725 508** |

## Not 6 Personalkostnader

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Styrelsearvode | 235 200 | 229 200 |
| Sociala avgifter | 62 517 | 53 390 |
| | **297 717** | **282 590** |

## Not 7 Byggnader och mark

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 207 164 500 | 207 164 500 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **207 164 500** | **207 164 500** |
| | | |
| Ingående avskrivningar | -32 167 691 | -30 400 047 |
| Årets avskrivningar | -3 390 008 | -1 767 644 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-35 557 699** | **-32 167 691** |
| | | |
| Redovisat värde mark | 25 000 000 | 25 000 000 |
| **Utgående värde mark** | **25 000 000** | **25 000 000** |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **196 606 801** | **199 996 809** |
| | | |
| Taxeringsvärden byggnader | 245 400 000 | 231 800 000 |
| Taxeringsvärden mark | 112 766 000 | 130 145 000 |
| | **358 166 000** | **361 945 000** |

## Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 753 317 | 753 317 |
| Inköp postboxar | 158 749 | 0 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **912 066** | **753 317** |
| | | |
| Ingående bidrag | -70 262 | -70 262 |
| **Utgående ackumulerade bidrag** | **-70 262** | **-70 262** |
| | | |
| Ingående avskrivningar | -602 496 | -589 383 |
| Årets avskrivningar | -44 863 | -13 113 |
| **Utgående ackumulerade uppskrivningar** | **-647 359** | **-602 496** |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **194 445** | **80 559** |

## Not 9 Övriga fordringar

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Skattekonto | 452 984 | 217 235 |
| Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare | 1 082 926 | 729 999 |
| Klientmedel Fastränteko nto hos ekonomisk förvaltare | 0 | 501 190 |
| Andra kortfristiga fordringar | 0 | 80 |
| Fordringar på medlemmar, kapitalavräkning | 905 576 | 975 882 |
| | **2 441 486** | **2 424 386** |

## Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Larmavtal hiss | | 0 |
| Kabel TV | 11 844 | 11 840 |
| Bredband | 29 834 | 29 834 |
| Samfällighetsavgift | 12 843 | 10 912 |
| Ekonomisk förvaltning | 41 154 | 39 230 |
| Avtal skadedjur | 8 255 | 8 022 |
| Fastighetsförsäkring | 150 127 | 144 815 |
| Övriga serviceavtal | 6 155 | 5 754 |
| Snöskottning jouravtal | 5 553 | 5 515 |
| Övriga kostnader | 15 471 | 9 212 |
| Upplupna ränteintäkter | 23 910 | 0 |
| | **305 146** | **265 134** |

## Not 11 Skulder till kreditinstitut

| Långivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2025-12-31 | Lånebelopp 2024-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Swedbank | 2,440 | 2026-11-25 | 12 300 000 | 12 700 000 |
| Swedbank | 2,176 | 2026-03-28 | 20 000 000 | 20 000 000 |
| Swedbank | 2,170 | 2026-03-28 | 7 384 677 | 7 784 677 |
| Swedbank | 2,870 | 2028-01-25 | 25 100 000 | 25 100 000 |
| Stadshypotek | | | 0 | 20 409 653 |
| Swedbank | 2,630 | 2026-02-25 | 20 409 653 | 0 |
| | | | **85 194 330** | **85 994 330** |
| | | | | |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 60 094 330 | 73 694 330 |

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld: 60 094 330 kr
Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 400 000 kr
Lån som förfaller inom ett år: 60 094 330 kr

## Not 12 Ställda säkerheter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckning | 136 100 000 | 136 100 000 |
| | **136 100 000** | **136 100 000** |

## Not 13 Övriga skulder

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Mervärdesskatt oktober-december | 45 576 | 39 054 |
| Deponerade lokalhyror | 370 862 | 370 862 |
| Källskatter | 36 783 | 39 240 |
| Sociala avgifter | 35 334 | 27 459 |
| Övriga kortfristiga skulder | 1 181 | 0 |
| | **489 736** | **476 615** |

## Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Räntekostnader | 157 878 | 103 496 |
| Styrelsearvoden | 10 100 | 10 100 |
| Sociala avgifter | 3 173 | 3 173 |
| Revision | 34 000 | 22 698 |
| Fastighetsel | 107 147 | 106 143 |
| Fjärrvärme | 224 469 | 227 142 |
| Avfallskostnader | 36 647 | 9 367 |
| Övriga poster | 119 373 | 393 824 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 854 899 | 479 934 |
| | **1 547 686** | **1 355 877** |

## Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inför 2026 beslutade styrelsen höja kapitalbudgeten med 12 % och driftbudgeten med 5 % för att möta ökade kostnader men även möjliggöra en långsiktigt sund amorteringstakt. Dessa åtgärder stärker föreningens finanser och bedöms på sikt kunna skapa förutsättningar till lägre avgiftsnivåer.

Årsredovisningen har beslutats 22 april 2026.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelsen har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Solna den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Carl Krig
Ordförande

Jesper Bondesson

Monica Linder

Sebastian Niska

Jesika Ross

Åke Svenson

Minh Van Nguyen

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

Kungsbron Borevison AB

Sara Lundqvist
Revisor

# Kvittens - elektronisk signatur

**Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Speldosan.pdf**

Kvittensen skapad: 2026-04-27 07:59:33

Dokumentet är undertecknat av:

| | |
|---|---|
| CARL KRIG (19731219XXXX) Ordförande | 2026-04-22 23:09:30 |
| Van Minh Nguyen (19690713XXXX) Styrelsemedlem | 2026-04-22 16:05:13 |
| Åke Reinhold Svenson (19460207XXXX) Styrelsemedlem | 2026-04-26 07:56:10 |
| Jesper Bondesson (19730518XXXX) Styrelsemedlem | 2026-04-22 16:11:59 |
| Jesika Ilinka Ross (19790606XXXX) Styrelsemedlem | 2026-04-22 16:57:10 |
| Sara Ida Viktoria Lundkvist (19821125XXXX) Revisor | 2026-04-27 07:59:33 |
| Monica Linder (19651211XXXX) Styrelsemedlem | 2026-04-22 16:22:26 |
| Sebastian Fredrik Niska (19830706XXXX) Styrelsemedlem | 2026-04-23 21:21:26 |

VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Speldosan.pdf (246098 byte)

C2FB3F9AD8A6E7B21D2AE764950E2A29FA6DDF710EB4496ECBBFF21D25E0262C71E63E873BD022E18B63
5F52036E8FE5D08FD5A9C3D4C84DB328D77993D5F9D4

https://esign.summera.support/verify

*Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support*

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Speldosan

Org.nr 769601-8642

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Speldosan för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Speldosans 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 5 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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 för LCE 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.

Som del av en revision enligt ISA för LCE 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.

Penneo dokumentnyckel: TRWLP-LXO5Q-PJZ7V-KEMLT-4KDL3-L3LUH

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Speldosan för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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 vinst eller förlust, 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 vinst eller förlust 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 vinst eller förlust 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 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 vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

**Sara Lundkvist**
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Penneo dokumentnyckel: TRWLP-LXO5Q-PJZ7V-KEMLT-4KDL3-L3LUH

PENNEO

*Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.*

*"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."*

**Sara Ida Viktoria Lundkvist**
**Revisor**
*Serienummer: b5abb5361520bd[…]219bf710eef2c*
*IP: 92.244.xxx.xxx*
*2026-04-27 05:15:29 UTC*



*Penneo dokumentnyckel: TRWLP-LXO5Q-PJZ7V-KEMLT-4KDL3-L3LUH*

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

**Så här verifierar du dokumentets äkthet:**
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.