

Årsredovisning

för

Brf Flamingo

769621-3565

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Flamingo 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-04-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-05-12. Nuvarande stadgar reviderades under 2016 och registrerades 2017-06-27 hos Bolagsverket.

Föreningens fastighet

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Solna Banken 13	2011-07-01	Solna

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Söderberg & Partners Insurance. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår liksom bostadsrättsförsäkring för medlemmarna.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme plus värmepump för återvinning av energi ur frånluften.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes 1991 och består av 4 flerbostadshus på adressen Centrumslingan 45-51. Den totala lägenhetsarean är 7 209 kvm och totala lokalarean 1 036 kvm. Summa 8 245 kvm.

Lägenheter och lokaler

I slutet av året hade vi 87 lägenheter med bostadsrätt, 8 lägenheter med hyresrätt plus 12 i ett gruppboende, samt 4 uthyrda lokaler.

Lägenhetsfördelning:

Antal rum	1,5	2	2	3	4	5	6
Storlek,kvm	42	58,8	61,8	78,4	97,2	110,7	163,3
Hus 45	12	0	6	0	2	2	0
Hus 47	0	14	0	14	0	0	1
Hus 49	0	14	0	14	0	0	0
Hus 51	0	14	0	14	0	0	0

I de uthyrda lokalerna bedrivs följande verksamhet.

Verksamhet	Yta,kvm	Momspliktig	Löptid t.o.m.	Kontraktstyp
Spelevent Norden AB	69	Ja	2028-03-31	Lokalhyreskontrakt
Hisskoncept i Stockholm AB	37	Ja	2028-03-31	Lokalhyreskontrakt
Förskola (Solna stad)	594	Ja	2028-07-31	Lokalhyreskontrakt
Waxö omsorg	336	Nej	2031-12-31	Lokalhyreskontrakt

Byggnadens tekniska status

Föreningen har en aktuell underhållsplan

	År
Utfört underhåll	
Foliering hissar	2025
Montering Solceller	2025
Byte tvättmaskin Csl 49	2025
Byte av hiss Csl 51	2025
Byte av hiss Csl 49	2024
Byte av hiss Csl 47	2023
Byte manglar Csl 47/49/51	2022
Byte av tvättmaskin Csl 47	2022
Åtgärdat mögelskada hos Waxö	2022
Fasadrenovering Csl 45	2022
Radonmätning förskolan	2021
LED-belysning på alla vindar energibesparing	2021
OVK förskolan	2021
OVK alla lägenheter. Många otillåtna fläktar och felaktiga ombyggnationer av kök och badrum.	2020
Installation av en Bauer jet-pump i värmesystemet	2020
Slipat golven i våra entréer. Nya tak i entréerna och tvättstugorna	2020
Byte av våra avloppsrör under 45'an i restaurangerna R-Asia	2019-20
Byte av linor till hissarna i 45'an och 51'an	2019
Komplett UH - besiktning av våra hus --> 30 års UH-plan i verktyget Planima	2018
Säkerhetsproblem på våra tak åtgärdade	2018
Renovering av fogarna på 45:ans södra fasad	2018
Byte till nya tilluftdon (ventiler) i alla lägenheter	2018
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) av våra lokaler. Delvis ombesiktning	2017-18
Värmesystemet - alla radiatorventiler och termostater bytta. Men också ny cirkulationspump, nya stamventiler (51st) och ett magnetiskt filter - allt pga. problem med magnetit i systemet. Dessutom en värmepump för återvinning av frånluften i våra höghus	2017-18
Ventilationen - alla centrala fläktar (13st) bytta till varvtalsstyrda, mer energieffektiva EC fläktar	2017
Hissarna, bland annat byte av frekvensomvandlare, kontakter vid alla hissdörrar samt många tryckknappar	2017
Stamspolning med hetvatten av köksstammarna	2016
Ombyggnad av soprummen, då sophämtarna vägrade använda sopkarusellerna	2016
Installation av fiber-baserat bredband till alla lägenheterna	2016
Radonmätning ->årsmedelvärde <20Bq/m3 (dvs mycket lågt)	2016
Installation av takantenn för digital marksänd TV till alla lägenheter	2016
Målning av entréer, trapphus, hissdörrar och många lägenhetsdörrar	2015-16

Byte till LED-lampor inne och ute	2014-15
Renovering av alla fönster	2014
Elektronisk bokning av tvättstugan i Csl 47	2014
Tätning av en del fogar på fasaden på Csl 45 (Alla fogar på höghusen tätades ca. 2005)	2013
Installation av takrasskydd	2013
Stamspolning	2011

Förvaltningsavtal

Förvaltning omfattar

Förvaltare

Ekonomisk förvaltning,	
Lägenhets- & medlemsförteckning	Bsafe Affärsstöd AB
Fastighetsskötsel	HissKoncept/Fastighetskoncept
Teknisk förvaltning	Hisskoncept i Stockholm AB
Tekniska installationer, drift och jour	WIAB

Övriga avtalsleverantörer

Leverantörer

Ansvar

Wacab	Mat och avfallshantering
Svenska Lumon	Balkonginglasning
Stockholms Stadsnät	Bredband
Vattenfall	Elhandel
Vattenfall	Elnät
Norrenergi	Fjärrvärme
Stockholms Hiss-Service	Hissarna
Aptus + Telia	Porttelefonerna och tagg-läsare
BLP	Rökkluckorna, årlig inspektion
Lassfolks	Snöröjning av taken
Solna, S-berg Sotn.distrikt	Sotning
Arena städ	Städningen
Sustend + Planima	UH - plan
Solna vatten	Vatten och avlopp
Säkerhetsintegrering AB	Passagesystem

Föreningen har sitt säte i Solna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Januari

- Byte av armaturer i trapphus mm löpande
- Fuktskada Jan Ungert
- Brandrondering
- OVK Centrumsligan 45 och förskola samt Waxö

Februari

- Byte av armaturer i trapphus mm löpande
- Montering av Solceller omläggning av tak
- Besiktning av hyreslägenheter för underhålls arbeten
- Målning av golv och väggar i alla soprum

Mars

- Byte av armaturer i trapphus mm löpande
- Lagning av avloppsrör i tak Centrumslingan 51
- Vattenskada Regnbågens förskola
- Montering av Solceller omläggning av tak
- Byte av filter i Värmesystemet

April

- Byte av armaturer i trapphus mm löpande
- Byte av styrning för ytterbelysningen
- OVK besiktning startar Centrumslingan 47-51
- Brandrondering

Maj

- Byte av armaturer i trapphus mm löpande
- OVK besiktning Centrumslingan 47-51
- Montering av Postboxar
- Injustering av ventilation Förskolan

Juni

- Byte av armaturer i trapphus mm löpande
- Ovk arbeten
- Målning av mur och tröskelplåtar
- Ombyggnad av hiss Centrumslingan 51

Juli

- Byte av armaturer i trapphus mm löpande
- Byte av spjällmotorer på ventilaggregat
- OVK arbeten
- Byte schaktbelysning på hiss Centrumslingan 45

Augusti

- Byte av armaturer i trapphus mm löpande
- Injustering av ventilations kanaler alla lägenheter
- Rensning av ventilationskanaler
- Brandrondering
- Service rökluckor

September

- Byte av armaturer i trapphus mm löpande
- Montering av brandsläckare vindar
- Byte tryckhålinings ventil Värmesystemet
- Byte av tvättmaskin Centrumslingan 49

Oktober

- Byte av armaturer i trapphus mm löpande
- Byte av huvudströmbrytare alla tvättmaskiner
- Montering av mäklar uppställning alla portar
- Slutbesiktning OVK Centrumslingan 47-51

November

- Montering av kamera i soprum och trapphus
- Byte av armaturer i trapphus mm löpande
- Byte av avloppsrör Pizza Hut tak
- Byte av filter i värmesystem
- Brand rondering

December

- Foliering av hissar
- Rensning av cyklar
- Vattenläcka på Waxö
- Byte av armaturer i trapphus mm löpande

Under året har även en hyresrätt ombildats till bostadsrätt.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Renovering av fasad Centrumslingan 47. föreningen höjer avgifterna med 2,5% from 20260301
I april 2026 beslutades om att uppta ett lån på 10 Mkr med anledning av fasadrenoveringen för Centrumslingan 47, samt uppdatering av passersystemen för alla hus under 2026. Uppdateringen av passersystemen är i enlighet med underhållsplanen. Lånet har utbetalats.

Större projekt om några år

1. Renovering av våra fasader + alla plåtinstallationer + balkongerna Centrumslingan 49-51
Överenskommelse har träffats med Alfab Solna Centrum AB avseende bärande konstruktionsdelar.
Föreningens kostnadsansvar för kommande åtgärder uppgår till 1 250 000 kr exklusive moms. Avtalet reglerar även framtida underhållsansvar.

Medlemsinformation

1. Av föreningens medlemslägenheter har fem (5) stycken överlåtits under året.
2. Under 2025 har 1 stycken lägenheter upplåtits av föreningen.
3. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna.
4. Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens samtycke och när medlem bott minst 1 år i föreningen. Bostadsrättsinnehavaren skall skriftligen ansöka om samtycke till upplåtelse hos styrelsen.
5. Under 2025 har styrelsen beviljat fem (5) stycken andrahandsuthyrningar.

Styrelsen

Från ordinarie stämma 2024-06-04 har styrelsen haft följande sammansättning

Namn	Roll	Vald på...år	I styrelsen
Anders Thuresson	Ordförande	1 år	3 år
Elisabet Brickman	Sekreterare	1 år	13 år
Egon Hillberg	Ledamot	1 år	2 år
Anethe Mihocsa	Ledamot	1 år	2 år
Marjam Fooladi	Ledamot	1 år	2 år
Camilla Tengner	Suppleant	1 år	5 år

Från ordinarie stämma 2025-06-03 har styrelse haft följande sammansättning

Namn	Roll	Vald på...år	I styrelsen
Maryam Fooladi	Ordförande	1 år	3 år
Elizabeta Brickman	Sekreterare	1 år	14 år
Egon Hillberg	Ledamot	1 år	4 år
Anethe Mihocsa	Ledamot	1 år	3 år
Camilla Tengner	Ledamot	1 år	6 år
Annika Bodén	Suppleant	1 år	0 år
Arsema Negasi	Suppleant	1 år	0 år

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av minst två ledamöter tillsammans.
Styrelsen har under 2025 avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Adjungerade till styrelsen

Namn	Roll
Mikael Pettersson	Vicevärd och teknisk konsult.

Revisorer

Namn	Företag
Björn Sjödin	Focus Revision AB

Valberedning, omvald på årsstämman 2025-06-03

Namn	Roll
Daniel Sjödin	Samman kallade

Föreningens ekonomi

Årets resultat uppgår till 1 889 kr

Föreningen är registrerad för frivillig moms.

Det innebär att föreningen debiterar moms på hyresavierna för momspliktiga lokaler. Samtidigt får föreningen göra avdrag för den del av momsen som är hänförlig till lokalernas andel av kostnaderna.

Föreningen tillämpar redovisningsregeln enligt K2, men kommer att 2026 övergå till K3.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlem i Bostadsrätterna.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	9 551	9 434	8 820	8 737	8 477
Resultat efter finansiella poster	2	1 340	1 764	-3 950	1 442
Soliditet (%)	72,9	71,7	70,6	69,6	70,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	519	604	604	604	621
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 838	6 802	7 110	7 419	7 534
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 834	9 584	10 019	10 453	10 484
Sparande per kvm (kr/kvm)	340	366	414	-241	446
Räntekänslighet (%)	15,1	15,9	16,6	17,3	16,9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	215	215	196	182	199
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	39,2	39,3	42,0	42,4	43,5

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

*Uppgifterna är inte helt jämförbara mellan åren då bostadsrättsyta har ökat till följd av upplåtelser.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	134 495 778	21 066 982	3 813 816	-5 517 243	1 339 918	155 199 251
Ökning av insatskapital	1 806 965	2 688 035				4 495 000
Avsättning till underhållsfond			1 878 000	-1 878 000		0
			-1 023 00			
Uttag från underhållsfond			0	1 023 000		0
Disposition av föregående års resultat:				1 339 918	-1 339 918	0
Årets resultat					1 889	1 889
Belopp vid årets utgång	136 302 743	23 755 017	4 668 816	-5 032 325	1 889	159 696 140

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 032 325
årets vinst	1 889
	-5 030 436

behandlas så att	
avsättning till yttre fond (enl. UH-plan)	1 250 000
uttag från yttre underhållsfond (årets underhåll)	-1 578 821
i ny räkning överföres	-4 701 615
	-5 030 436

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	9 550 531	9 434 187
Övriga rörelseintäkter		112 994	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		9 663 525	9 434 187
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5	-7 081 283	-5 202 844
Personalkostnader och arvode	6	-370 768	-296 170
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 338 687	-1 325 291
Summa rörelsekostnader		-8 790 738	-6 824 305
Rörelseresultat		872 787	2 609 882
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	27 044	98 420
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-897 942	-1 368 384
Summa finansiella poster		-870 898	-1 269 964
Resultat efter finansiella poster		1 889	1 339 918
Resultat före skatt		1 889	1 339 918
Årets resultat		1 889	1 339 918

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

10

212 643 118

210 392 136

Summa materiella anläggningstillgångar

212 643 118

210 392 136

Summa anläggningstillgångar

212 643 118

210 392 136

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

51 215

606 526

Övriga fordringar

117 646

953

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11

130 094

174 811

Summa kortfristiga fordringar

298 955

782 290

Kassa och bank

Kassa och bank

12

6 081 988

5 225 473

Summa kassa och bank

6 081 988

5 225 473

Summa omsättningstillgångar

6 380 943

6 007 763

SUMMA TILLGÅNGAR

219 024 061

216 399 899

Balansräkning

Not 2025-12-31 2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		160 057 760	155 562 760
Fond för yttre underhåll		4 668 816	3 813 816
Summa bundet eget kapital		164 726 576	159 376 576

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-5 032 325	-5 517 243
Årets resultat		1 889	1 339 918
Summa fritt eget kapital		-5 030 436	-4 177 325
Summa eget kapital		159 696 140	155 199 251

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	13, 14	12 337 490	45 147 482
Summa långfristiga skulder		12 337 490	45 147 482

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	13, 14	44 139 753	13 662 091
Förskott från kunder		7 943	561
Leverantörsskulder		631 328	366 719
Skatteskulder		0	23 143
Övriga skulder		241 872	137 973
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 969 535	1 862 679
Summa kortfristiga skulder		46 990 431	16 053 166

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

219 024 061 216 399 899

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 889	1 339 918
Justeringar för avskrivningar	1 338 687	1 325 291
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 340 576	2 665 209
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	555 311	470 522
Förändring av kortfristiga fordringar	-71 927	-18 268
Förändring av leverantörsskulder	264 609	94 698
Förändring av kortfristiga skulder	194 945	-173 066
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 283 514	3 039 095
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-3 589 668	-345 901
Ombildning av hyresrätt	4 495 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	905 332	-345 901
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 332 330	-2 665 520
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 332 330	-2 665 520
Årets kassaflöde	856 516	27 674
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	5 225 473	5 197 799
Likvida medel vid årets slut	6 081 989	5 225 473

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, (K2) samt bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar..

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, med ett belopp motsvarande minst 0,1-0,3% av fastigheternas taxeringsvärde eller med ett belopp enligt upprättad underhållsplan. Avsättning sker genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Anspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas idag 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 den samma som tidigare det vill säga 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:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	20-30 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år
Mark	skrivs inte av

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.

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.

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.

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.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 744 088	3 704 683
Hysesintäkter bostäder	1 876 654	1 945 058
Hysesintäkter lokaler	3 200 874	3 256 804
Hysesintäkter förråd	16 800	6 000
Hysesintäkter Tele2	66 040	0
Gemensamt el-avtal lägenheter	353 998	361 257
Överlåtelse, pantsättning- och andrahandsuthyrningsavgifter	13 978	9 861
Övriga avgifter och intäkter	278 098	150 524
	9 550 530	9 434 187

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel och städning	970 755	695 718
Löpande reparationer *	988 759	622 625
Periodiskt underhåll **	1 578 821	496 859
Fjärrvärme	737 925	777 249
Gemensamt el - avtal	302 915	345 116
Fastighetsel	466 531	484 711
Vatten	269 269	253 287
Sophämtning	566 378	466 788
Försäkringspremier	227 748	214 336
Bredband	67 968	73 612
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	434 468	440 410
Revisionsarvode	28 262	29 493
Kameral förvaltning (avtal)	131 433	125 379
Övriga förvaltningskostnader	100 829	111 533
Juridiska tjänster	108 535	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	25 228	10 673
Serviceavgifter till branschorganisationer	28 834	17 090
Övriga kostnader	46 624	37 964
	7 081 282	5 202 843

Not 4 Specificering löpande reparationer *

	2025	2024
Bostäder	152 096	48 578
Lokaler	160 926	21 828
Gemensamma utrymmen	188 195	91 436
Hiss	180 957	171 905
Installationer	255 777	261 219
VA & sanitet	0	19 161
Fasad	50 807	8 497
	988 758	622 624

Not 5 Specificering periodiskt underhåll **

	2025	2024
Material	27 567	12 460
Bostäder	100 605	52 294
Lokaler	11 827	29 762
Gemensamma utrymmen	55 665	10 796
Hiss	960 907	345 901
Installationer	350 121	45 647
Huskropp utvändigt	72 129	0
	1 578 821	496 860

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Föreningens arvode	287 700	235 200
Sociala kostnader	83 068	60 970
Summa	370 768	296 170

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Byggnader	1 115 572	1 119 472
Fastighetsförbättringar	223 115	205 819
Summa	1 338 687	1 325 291

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Ränteintäkter från kreditinstitut	26 741	97 787
Övriga ränteintäkter	303	633
Summa	27 044	98 420

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	897 125	1 367 624
Övriga räntekostnader	817	760
Summa	897 942	1 368 384

Not 10 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	227 714 194	227 368 293
Inköp	3 589 669	345 901
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	231 303 863	227 714 194
Ingående avskrivningar	-17 322 058	-15 996 767
Årets avskrivningar	-1 338 687	-1 325 291
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 660 745	-17 322 058
Utgående redovisat värde	212 643 118	210 392 136
Taxeringsvärden byggnader	142 200 000	128 800 000
Taxeringsvärden mark	78 800 000	90 800 000
Summa	221 000 000	219 600 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring	77 141	73 467
Ekonomisk förvaltning	34 155	32 858

Bostadsrätterna	7 470	8 300
Bredband	11 328	11 328
Fastighetsskötsel		35 157
Hisservice		13 701
	130 094	174 811

Not 12 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handelsbanken	6 049 040	1 937 586
SEB	0	-102
SBAB	32 948	32 948
Handelsbanken placeringskonto	0	3 255 040
	6 081 988	5 225 472

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

	Räntesats	Datum för slutbetalddag	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypoteket	%			
758599	2,67	2025-09-30		10 996 571
402679	0,820	2026-09-30	31 810 422	31 810 422
753424	2,350	2027-09-30	13 670 250	16 002 580
904930	2,310	2026-09-30	10 996 571	
			56 477 243	58 809 573
Kortfristig del av långfristig skuld			44 139 753	13 662 091

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	106 620 845	106 620 845
Eventalförpliktelser	0	0
	106 620 845	106 620 845

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbetalda avgifter/hyror	1 491 513	1 454 322
Styrelsearvoden och sociala kostnader	219 209	158 887
Fjärrvärme	89 957	96 049
Gemensamt el-avtal	50 416	31 162
Fastighetsel	31 963	48 946
Revisionsarvode	27 650	27 650
Avfall	18 378	0
Kostnad för årsredovisning	33 300	32 334
Övrigt	7 149	13 330
	1 969 535	1 862 680

Årsredovisningen beslutades den 6 maj 2026

Solna

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Maryam Fooladi
Ordförande

Elizabeta Kocalevska Brickman
Sekreterare

Camilla Tengnér
Ledamot

Egon Hillberg
Ledamot

Anethe Milhocsa
Ledamot

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

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.