



ÅRSREDOVISNING 2025  
BRF HAGALUNDEN  
769618-3339

## Flerårsöversikt

Definitioner för de ekonomiska nyckeltalen återfinns i stycket "Redovisnings- och värderingsprinciper" på sida 23. Streck anger att uppgiften saknas eftersom den antingen är irrelevant för respektive år eller inte beräknats retroaktivt. Kursiv stil anger nyckeltal som krävs enligt årsredovisningslagen från och med 2024. Övriga nyckeltal är föreningens egna.

### Ekonomiska nyckeltal

	2025	2024	2023*	2022	2021
Redovisningsprincip	K3	K3	K3	K3	K3
Nettoomsättning (kkkr)	37 211	35 352	31 044	28 380	28 677
Resultat efter finansiella poster (kkkr)	-4 244	-5 243	-5 941	-6 822	-4 907
Eget kapital (kkkr)	439 519	443 792	443 155	437 656	421 929
Soliditet	63%	63 %	62 %	60 %	58 %
Kassaflöde löpande verksamhet (kkkr)	+9 017	+6 470	+6 507	-	-
<i>Årsavgifternas andel av rörelseintäkterna</i>	<i>71%</i>	<i>70%</i>	<i>66 %</i>	<i>61%</i>	<i>60%</i>
<i>Uttagen årsavgift (kr/kvm bostadsrättsyta)</i>	<i>958</i>	<i>886</i>	<i>766</i>	-	-
<i>Energikostnad (kr/kvm bostadsyta/år)</i>	<i>230</i>	<i>213</i>	<i>193</i>	<i>184</i>	<i>195</i>
<i>(kr/kvm upplåtbar yta/år)</i>	<i>173</i>	<i>160</i>	<i>145</i>	-	-
<i>Sparande (kr/kvm bostadsyta/år)</i>	<i>302</i>	<i>269</i>	<i>265</i>	<i>221</i>	<i>275</i>
<i>(kr/kvm upplåtbar yta/år)</i>	<i>226</i>	<i>202</i>	<i>199</i>	-	-
<i>Belåning (kr/kvm bostadsrättsyta)</i>	<i>8 928</i>	<i>9 202</i>	<i>9 612</i>	-	-
<i>(kr/kvm bostadsyta)</i>	<i>7 712</i>	<i>7 949</i>	<i>8 303</i>	<i>8 824</i>	<i>9 343</i>
<i>(kr/kvm upplåtbar yta)</i>	<i>5 787</i>	<i>5 965</i>	<i>6 230</i>	-	-
Amorteringstakt	3,0%	4,3%	5,9%	5,2 %	4,2 %
Räntekänslighet	9,3%	10,4%	12,6%	16,4 %	17,6 %
Antal bostadsrättsöverlåtelse	21	15	20	34	41
Storleksvägt överlåtelsepris (kr/kvm)	40 814	42 048	42 432	47 693	46 180

\* Vissa av nyckeltalen för 2023 har korrigerats i jämförelse med årsredovisning 2023.

### Förvaltning

	2025	2024	2023*	2022	2021
Antal bostadsrätter vid årsslut	386	386	384	380	373
Antal hyresrätter vid årsslut	63	63	65	69	74
Bostadsrättsyta vid årsslut (kvm)	27 946	27 946	27 800	-	-
Total bostadsyta vid årsslut (kvm)	32 350	32 350	32 350	32 350	32 282
Upplåtbar yta vid årsslut (kvm)	43 113	43 113	43 113	-	-
Beslutad årsavgift (kr/kvm/år)	912	840	732	636	636
Elavgift IMD april-oktober (kr/kWh)	1,80	1,60	1,40 / 1,45	1,35	1,35
Elavgift IMD november-mars (kr/kWh)	2,10	1,90	1,60 / 1,75	1,65	1,65
Garageplats boende (kr/mån)	672	648	624	600	580
Burplats boende (kr/mån)	796	768	740	712	688
Laddplats boende 3,7 kW (kr/mån)	796	768	740	712	688
Laddplats boende 22 kW (kr/mån)	920	-	-	-	-

\* Vissa av nyckeltalen för 2023 har korrigerats i jämförelse med årsredovisning 2023.

### Energiförbrukning

	2025	2024	2023	2022	2021
Fjärrvärme (MWh)	3 093	3 361	3 626	3 405	3 724
Fjärrvärme normalårskorr. (MWh)	3 361	3 484	3 606	3 495	3 795
Inköpt el på fastighetsabb. (MWh)	1 725	1 728	1 718	1 730	1 868
- varav IMD lägenheter, lokaler (MWh)	996	1 022	997	1 033	1 127
- varav IMD laddstolpar garage (MWh)	80	46	37	25	28
- varav fastighetsel (MWh)	649	659	684	672	713

## Innehåll

<b>Flerårsöversikt</b> .....	<b>2</b>	Kallvattenservis .....	11
Ekonomiska nyckeltal .....	2	Gårdsbjälklaget .....	11
Förvaltning .....	2	Avfallshantering .....	11
Energiförbrukning .....	2	Övrigt.....	11
<b>Ordlista</b> .....	<b>4</b>	Större genomfört och planerat underhåll.....	12
<b>Om föreningen</b> .....	<b>5</b>	<b>Ekonomi</b> .....	<b>13</b>
Fastigheter .....	5	Diagram: Intäkter och kostnader 2021-2025 .....	13
Styrelse och revisorer.....	6	Diagram: Kassaflöde.....	14
Firmateknare .....	6	Diagram: Fastighetslån 2011-2025 .....	14
Valberedning.....	6	Större avvikelser jämfört med budget .....	14
Arbetsgrupper .....	6	Ombindning av lån .....	15
<b>Förvaltning</b> .....	<b>7</b>	Diagram: Bindningstid för lån .....	16
Föreningsstämma.....	7	Frivillig momsskyldighet.....	16
Förvaltning och fastighetsskötare .....	7	Prisutveckling lägenheter.....	16
Hagalunds samfällighet .....	7	Sålda bostadsrättslägenheter .....	17
Medlems- och styrelseaktiviteter .....	7	Diagram: Lägenhetsförsäljningar 2015–2025 .....	17
Trygghetsarbete .....	7	Kommentarer runt årets resultat.....	17
Boendemiljö .....	7	Framtida ekonomisk utveckling .....	17
Ny bredbandsleverantör .....	7	Förslag till behandling av redovisat resultat .....	18
Planer, policyer och information.....	7	<b>Resultaträkning</b> .....	<b>19</b>
Styrelsens arbetsordning och årshjul.....	8	<b>Balansräkning</b> .....	<b>20</b>
Hyresförhandling.....	8	Tillgångar .....	20
Årsavgifter och garagehyror.....	8	Eget kapital och skulder .....	21
Översyn av andrahandsuthyrningar.....	8	<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>22</b>
Uthyrning av lokaler, förråd och garageplatser .....	8	<b>Tilläggsupplysningar</b> .....	<b>23</b>
Föreningslokalen .....	8	Redovisnings- och värderingsprinciper .....	23
Uppsagda avtal och nya upphandlingar .....	9	Allmänna upplysningar .....	23
Huvudleverantörer.....	9	Intäktsredovisning .....	23
Tunnelbanans gröna linje.....	9	Fond för yttre underhåll .....	23
<b>Underhåll och reparationer</b> .....	<b>10</b>	Anläggningstillgångar.....	23
Ventilation och obligatorisk ventilationskontroll (OVK) .....	10	Skatter.....	23
Brandskyddsåtgärder .....	10	Nyckeltalsdefinitioner .....	24
Föreningslokalen .....	10	Noter .....	24
Vattenskador.....	10	<b>Underskrifter</b> .....	<b>28</b>
Stambytesprojektet.....	10	<b>Revisionsberättelse</b> .....	<b>29</b>
Laddplatser etapp 3 .....	10		

## Ordlista

**Förvaltningsberättelse** – Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas för förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning, som visar verksamheten i siffror. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen beskriver verksamhetens art och inriktning, exempelvis beskrivs fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året, samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Förväntad framtida utveckling belyses också kort i förvaltningsberättelsen.

**Resultaträkning** – Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader utgör med årets över- eller underskott. Begreppen vinst, förlust eller resultat kan också användas. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få ett så stort överskott som möjligt, utan i stället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Årsavgifterna ska också beräknas så att de täcker de förväntade kostnaderna. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

**Avskrivningar** – Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda ekonomiska livslängd och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I noten om byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årets lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

**Jämförelsestörande** – Antingen intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala verksamheten, exempelvis nedskrivning av fastighetens värde, ränteeftergifter och låneeftergifter.

**Balansräkning** – Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfodringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och kortfristiga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital (insatser och upplåtelseavgifter), och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år.

**Anläggningstillgångar** – Anläggningstillgångar är tillgångar avsedda för långvarigt bruk inom föreningen, där den viktigaste är fastigheten med mark och byggnader.

**Omsättningstillgångar** – Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan normalt omvandlas till kontanter inom ett år. Exempel på detta är bankmedel samt avgifts- och hyresfordringar.

**Kassa och Bank (likvida medel)** – Kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar.

**Långfristiga skulder** – Skulder som bostadsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, exempelvis fastighetslån.

**Kortfristiga skulder** – Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, till exempel leverantörsskulder.

**Likviditet** – Bostadsrättsföreningens kortfristiga betalningsförmåga. Det beskriver hur väl man kan betala till exempel vatten, el, fjärrvärme. Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

**Ställda panter** – Avser i föreningens fall säkerheter, i form av pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för till exempel erhållna lån.

**Ansvarsförbindelser** – Åtaganden för föreningen som inte redovisas som kort- eller långfristig skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

**Eget kapital** – Eget kapital är skillnaden mellan tillgångar och skulder och utgör därmed föreningens egna medel. Man kan lite förenklat säga att det egna kapitalet är föreningens skuld till bostadsrättshavarna.

## Om föreningen

Organisationsnummer:	769618-3339	
Fastighetsbeteckning:	Sunnan 14	Sunnan 16
Postadress:	Hagalundsgatan 8-14	Hagalundsgatan 18-24
Tomtareal:	8 035 kvm	7 850 kvm
Byggnadsår:	1973	1973
Antal bostadslägenheter:	224 st	225 st

Fördelning bostäder	Antal	Total area
1 rum och kokvrå	10	308 kvm
1 rum och kök	28	1 117 kvm
2 rum och kök	107	6312 kvm
3 rum och kök	187	13 732 kvm
4 rum och kök	104	9 256 kvm
5 rum och kök	13	1 625 kvm
	<u>449</u>	<u>32 350 kvm</u>

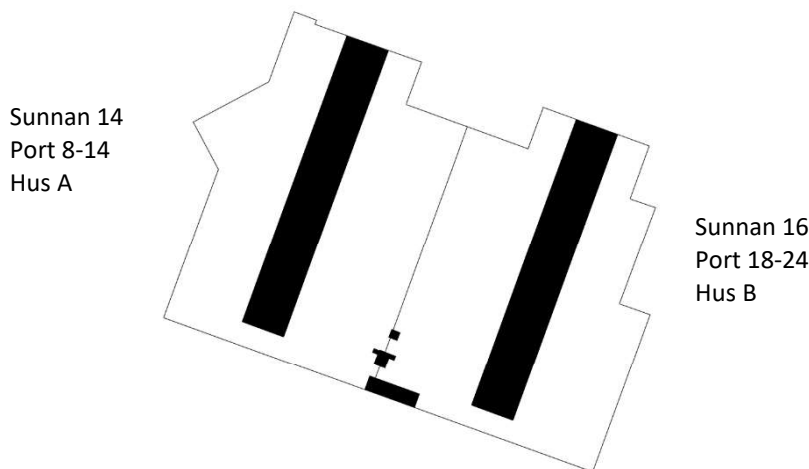
Fördelning lokaler	Antal	Total area
Kontorslokaler för uthyrning	3	480 kvm
Föreningslokal och expedition/styrelserum	2	83 kvm
Uthyrbara förråd, källarlokal mm	ca 25-30	ca 600 kvm

Fördelning garageplatser	Antal	Varav med laddbox	
		3,7 kW	22 kW
Vanliga platser	354	24	20
Handikapplatser	5		
Burplatser S	2		
Burplatser M och L	66	6	
Burplatser XL	2		
MC/moped-platser	8		

## Fastigheter

BRF Hagalunden äger och förvaltar sedan 2010 fastigheterna Sunnan 14 och 16 i Solna, byggår 1972/1973, i vilka föreningen upplåter lägenheter som bostadsrätt och hyresrätt. Föreningen upplåter också lokaler och garageplatser med hyresrätt. I föreningens årsavgift ingår för bostadsrättshavare värme, vatten, bredband samt tillgång till tvättstuga och grovtvättstuga.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna, Hagalunds samfällighetsförening samt föreningen Ett Levande Hagalund. Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar.



Föreningens fastigheter med byggnader och tomtgränser.

## Styrelse och revisorer

	1/1 – 3/6 2025	4/6 – 31/12 2025
Ordförande	André Gustafsson	André Gustafsson
Vice ordförande	Simon Josefsson	Simon Josefsson
Kassör	Magnus Persson	Magnus Persson*
Sekreterare	Sigrid Abenius	Sigrid Abenius
Ledamöter	Nurten Duru Lena Karlsson Carlos Equisquiza	Nurten Duru Olegs Sjöström* Andreas Höjevik*
Suppleanter	Erika Jarnhäll Sjöman Ulrika Gullo Jignesh Malde	Anna Frew Jignesh Malde Jairam Nijayakuma Sujaya
* Vald som ledamot på två år		
Auktoriserad revisor	Anders Slättås J A Revision KB	Anders Slättås J A Revision KB
Internrevisor	Gustav Rylander	Gustav Rylander
Internrevisorssuppleant	Yassine Qrimeche	Yassine Qrimeche

## Firmatecknare

1/1 – 3/6	André Gustafsson, Magnus Persson och Simon Josefsson, två i förening
4/6 – 31/12	André Gustafsson, Magnus Persson och Simon Josefsson, två i förening

## Valberedning

Vid stämman valdes Anders Norrlid, Peder Christersson och Mikael Karlsson till valberedningen.

## Arbetsgrupper

Föreningen har under året haft ett arbetsutskott (AU) bestående av ordförande, vice ordförande, kassör och sekreterare. Därutöver har följande arbetsgrupper arbetat under året:

### Aktiva hela året

Ekonomi och avtal  
Reparation och underhåll  
Information, policy och IT  
Mäklare och kommersiella lokaler  
Lokaler och misstänkt andrahandsuthyrning  
andrahandsuthyrning

### Aktiva under del av året\*

Mäklare, lokaler, etc  
Mäklare  
Lokaler och misstänkt andrahandsuthyrning  
Trygghet och trivsel

\* Under hösten 2025 beslutades, framför allt på grund av upprepade problem med nedskräpning, att starta gruppen Trygghet och trivsel.



# Förvaltning

## Föreningsstämma

Föreningsstämma hölls den 3:e juni 2025 på Restaurang Industrivägen 1 i Solna. Inga motioner hade inkommit.

## Förvaltning och fastighetsskötare

Under året har HSB ansvarat för teknisk förvaltning och fastighetsskötsel. Storholmen Förvaltning har ansvarat för ekonomisk förvaltning.

## Hagalunds samfällighet

BRF Hagalunden är med en andel av 16/102 medlem i Hagalunds samfällighetsförening och har alltid minst en ordinarie ledamot i samfällighetens styrelse. Samfälligheten ansvarar för skötsel och underhåll av gemensamma områden i delar av Hagalund, såsom snöröjning, skräpplockning och renoveringar av bland annat gångvägar, gångbroar och loftgångar.

## Medlems- och styrelseaktiviteter

Sedan 2022 finns en grannsamverksgrupp i föreningen som startats av boende, och som styrelsen stöttar fortsatt.

Styrelsen har under året även varit aktiv i föreningen Ett Levande Hagalund med två ledamöter i deras styrelse. Ett Levande Hagalund har förutom ordinarie verksamhet med musikcaféer, seniorträffar, påskäggsjakt och julgransplundring anordnat Hagalundsdagen med en mängd aktiviteter, bland annat musik- och dansuppvisningar, springtävling och ponnyridning. Många lokala näringsidkare deltog med försäljning och aktiviteter.

## Trygghetsarbete

Föreningen var under 2025 fortsatt medlem i Platssamverkan Hagalund, en platssamverkan som under ledningen av Stiftelsen Ett Tryggare Sverige samordnar fastighetsägare inom Hagalund att gemensamt arbeta för ett område där alla boende kan känna sig trygga. Insatserna sträcker sig från belysning till gemensam information och samordning när polisen har behov av fastighetsägarnas hjälp. Polisen har också fortsatt tillträde till BRF Hagalundens gemensamma utrymmen. Två gånger under året har styrelsen även genomfört behovsprövning av kameraövervakningen i enlighet med gällande lagar.

## Boendemiljö

Styrelsen och förvaltaren har genomfört en översyn av boendemiljön för att identifiera eventuella brister och nödvändiga åtgärder. Dessa rundvandringar genomförs regelbundet och ligger till grund för många av de initiativ som genomförs i den löpande förvaltningen. På temat boendemiljö har styrelsen uppdaterat, och med bilder förtydligat, riktlinjer för renovering som påverkar el- och telekablar i lägenheter.

## Ny bredbandsleverantör

Under hösten 2025 genomförde styrelsen en översyn av föreningens bredbandsavtal. Efter jämförelse av flera ledande leverantörer i hård konkurrens beslutades att säga upp avtalet med Ownit och teckna ett nytt 7-årigt avtal med Bahnhof AB. Det nya avtalet innebär både snabbare internet för medlemmarna och en lägre kostnad för föreningen, vilket är i linje med styrelsens ambition att kombinera god service med en långsiktigt ansvarsfull ekonomi.

## Planer, policyer och information

Verksamhetsplan och Hållbarhetsplaner för 2025 finns tillgängliga på hemsidan under [www.hagalunden.se/planer](http://www.hagalunden.se/planer). Sammanfattningsvis planeras det under de närmaste åren för ett större renoveringsprojekt, nämligen renovering av gårdsbjälklaget vilket även kommer att resultera i en ny gårdsgestaltning. Styrelsen har i denna fråga efterfrågat synpunkter från de boende och vi vill här passa på att inflika att vi är tacksamma över allt engagemang. Det övergripande målet är som alltid att ur ett långsiktigt perspektiv ta hand om våra gemensamma fastigheter.

Vi har uppdaterat våra policydokument för *Kamerabevakning*, *Renovering* och *Garageköhantering*, även dessa finns tillgängliga på hemsidan: [www.hagalunden.se/stadgar-och-policyer](http://www.hagalunden.se/stadgar-och-policyer).

Hemsidan har uppdaterats med information löpande under året. Nyheter av särskilt intresse för boende har lagts upp på de digitala informationstavlorna i entréerna.

## Styrelsens arbetsordning och årshjul

Under året har styrelsens arbetsordning uppdaterats. Syftet med arbetsordningen är att underlätta styrelsearbetet genom att dokumentera och beskriva bland annat ansvarsfördelning, rutiner, dagordningar, policyer med mera.

Arbetsordningen innehåller även ett så kallat årshjul som kan beskrivas som en kom-i-håg lista för styrelsen för respektive månad under förvaltningsåret. Styrelsen har under året regelbundet stämt av arbetet utifrån årshjulet samt bearbetat hjulet med kompletteringar som saknats.

## Hyresförhandling

Förhandling pågår fortfarande kring hyreshöjning avseende 2025. Bostadsrättsföreningens och hyresgästföreningens bild av vad som är en rimlig hyresjustering går isär och det har därför hittills inte gått att nå en överenskommelse.

## Årsavgifter och garagehyror

Föreningen påverkas av ökande driftkostnader, och styrelsen har därför inför 2026 höjt årsavgifterna till 948 kr/kvm/år. Höjningen motsvarar ca 3,9%. Främst är det elnät och fjärrvärme som ökar i kostnad. Trots sjunkande räntenivåer förväntas räntekostnaderna öka något. Gamla lån kommer nämligen få både sänkta och höjda räntor, beroende på hur förmånligt ränteläget var vid senaste villkorsändring. Därtill räknar styrelsen med att föreningen kommer behöva utöka belåningen för att finansiera projektet med garagebjälklag och innergård.

Garageavtalen medger en årlig höjning om upp till 4%. Styrelsen har inför 2026 beslutat om oförändrade hyresnivåer för garaget från 1 januari 2026, med anledning av Skatteverkets besked om att momsskyldigheten för parkeringsplatser skulle komma att förändras under 2026. Beslutet kan komma att omprövas under 2026 ifall så inte blir fallet. I och med det är månadskostnaden för boende för en vanlig plats på 672 kr/mån samt för en bur- eller laddplats 3,7 kW på 796 kr/mån. Laddplatser med effekt 22 kW samt burplats med laddstolpe 3,7 kW kostar 920 kr/mån.

## Översyn av andrahandsuthyrningar

Den ekonomiska förvaltaren, Storholmen, genomför en årlig kontroll av godkända och otillåtna andrahandsuthyrningar. Föreningen har tagit en genomgripande översyn och informerat samtliga bostadsrättsinnehavare om regler för andrahandsuthyrningar. Brev har skickats vid misstanke om olovlig andrahandsuthyrning. Arbetet pågår kontinuerligt.

## Uthyrning av lokaler, förråd och garageplatser

Föreningen saknade under året fortsatt permanenta hyresgäster i gavellokalerna i port 8 och 18, som alltså stått outhyrda. Arbetet med att hitta nya långsiktiga hyresgäster för båda gavellokalerna har skett på en marknad som visat sig vara iskall. Föreningen har byggt sidoentréer mot gatan från lokalerna för att öka attraktionen att hyra ut och efter årsskiftet 2024 har föreningen anlitat kommersiell mäklare att hjälpa oss på bästa sätt med uthyrningen. Efter årsskiftet 2025/2026 har detta lett till att hyresavtal avseende gavellokalen i port 8 kunnat tecknas.

Föreningen har under året påbörjat uthyrning av småförråd till intresserade boende utifrån tidigare inventering. Förråden upprustas i takt med att de hyrs ut.

## Föreningslokalen

Under 2024 genomfördes en renovering av föreningslokalen som var i dåligt skick efter bruksskador och sabotage. Nya möbler inhandlades och nya rutiner togs fram, med förhoppning att föreningslokalen ska hålla bättre denna gång.

I mars 2025 kunde vi äntligen öppna föreningslokalen igen, efter att vissa anpassningar i bokningssystemet har behövt göras för att bokningen problemfritt ska fungera i båda byggnaderna. Nyöppningen har tagits emot väl av boende och lokalen används flitigt för olika event. Vänligen läs föreningens hemsida för rutiner och instruktioner kring bokning och användning av föreningslokalen.

## Uppsagda avtal och nya upphandlingar

Föreningen har ett aktivt arbete med avtalsöversyn och förhandling, samt löpande avtalsuppföljning. Under året har föreningen förhandlat om några avtal med leverantörer enligt tabellen nedan. På grund av att en av våra leverantörer gått i konkurs har ett avtalsområde upphandlats kortsiktigt för säsongen. Ett annat avtal har styrelsen avvaktat med att nyupphandla till 2026, då behovet av trädgårdsskötsel vintertid varit begränsat.

### Avtalsområde

Serviceavtal brangasfläktar  
Fillagring och delning för styrelsearbetet  
Snöröjning och halkbekämpning  
Trädgårdsskötsel  
Bredband gruppanslutning  
Brandskyddsarbete inkl SBA

### Tidigare leverantör

Henriksberg Ventilation  
Dropbox  
Habitek (konkurs)  
Habitek (konkurs)  
Ownit  
TBT

### Ny leverantör

Hald & Tesch Brand  
Microsoft  
Grön utsikt  
-  
Bahnhof  
Brandsäkra

## Huvudleverantörer

HSB Stockholm  
AB Henriksbergs Verkstäder  
Alektum Group AB  
Alsa säkerhet AB  
Assa Abloy  
BC-Bygg i Haninge AB  
Borätt Forum AB  
BST Brandskyddsteamet AB  
C2 Vertical Safety AB  
Carl Fredrik's Måleri  
E.ON Kundsupport Sverige AB  
EcoGuard AB  
Ekerö Bygg & Entreprenad AB  
Energiverket Mälardalen AB  
Envac Scandinavia AB  
Habitek AB

Habitek Utemiljö AB  
Hagalunds samfällighetsförening  
Handelsbanken  
Hissbesiktningar i Sverige AB  
Hr Björkmans Entrémattor AB  
HSB Riksförbund ek  
J A Revision KB  
Koraten Bygg AB  
Larm Assistans Sverige AB  
Länsförsäkringar Stockholm  
MG5 EL & Säkerhet AB  
Norrenergi AB  
OAKS  
Ownit Broadband AB  
PreZero Recycling  
Rapid Säkerhet AB

S:t Eriks Hiss AB  
SBAB Bank AB  
Securitas Sverige AB  
Skellefteå Kraft AB  
SOAP  
Solna Högtryckspolning AB  
Solna Vatten AB  
SOS Alarm Sverige AB  
Stiftelsen Tryggare Sverige  
Stockholms Dörr och Smide AB  
Storholmen Förvaltning AB  
Svensk Röranalys AB  
Tele2 Sverige AB  
Vattenfall kundservice AB  
Vi Rengör Sverige AB  
Övervakningsbutiken

## Tunnelbanans gröna linje

Utbyggnad av tunnelbanans gröna linje från Odenplan till Arenastaden kommer fortsatt påverka stadsdelen under flera år framöver. Planerad öppning är 2028. En av uppgångarna från station Arenastaden kommer att placeras vid Hagalundsgatan, knappt 200 meter från BRF Hagalundens fastigheter. Planerad ny uppgång syns på bilden nedan.

Under 2025 sker inte längre sprängning av spårtunnel, utan fokus har varit på att bygga spåranläggningen och tunnelbaneuppgångarna. De byggnader som ligger nära tunnelbanebygget har besiktats före och efter byggarbetena för att säkerställa att inga skador uppstått under byggtiden som en följd av arbetena.



## Underhåll och reparationer

Föreningen arbetar aktivt med att utveckla den kort- och långsiktiga underhållsplanen. Detta innebär en årlig genomsyn av fastigheterna och gården, samt planering och prioritering av underhåll. Underhållsplanen är anpassad till den K3-redovisningsprincip som föreningen använder. Principen innebär bland annat en tydlig uppdelning av fastighetens olika delar (komponenter) och vad som räknas som underhåll respektive investering. För att underlätta det årliga budgetarbetet är målsättningen att på sikt automatisera kopplingen mellan underhållsplan och budget.

### Ventilation och obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

Föreningen påbörjade regelmässig OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll) i lägenheter och lokaler under slutet av 2025, ett arbete som fortsätter under 2026. Åtgärder av anmärkningar från tidigare års godkänd OVK slutfördes 2024.

### Brandskyddsåtgärder

Styrelsen har under det gångna året fortsatt arbeta med brandskyddsåtgärder från tidigare systematisk brandskyddskontroll. Ett antal områden har identifierats för åtgärd under 2026, bland annat brandtätning i källarutrymmen.

Tidigare åtgärder inkluderar uppställning av nya branddörrar med magnetkontakt i källargångarna, dörrstängare, blytljus vid sprinklerservicen, nya sprinklerhuvuden, utbyta nödutrymnings- och LED-armaturer i garage ÖK/UK, samt sprinklerförsedda förråd i källaren. Besiktning av sprinkler har även genomförts utan anmärkningar.

### Föreningslokalen

Styrelsen har under våren 2025 återöppnat den tidigare föreningslokalen efter en lättare renovering av ytskikt och inredning. Instruktioner och regler som gäller finns beskrivna på föreningens hemsida. Sammanfattningsvis finns två bokningsbara pass i veckan, personen som bokar lokalen är ansvarig för städning samt att lokalen lämnas i samma skick som innan bokningen. Återöppnandet har tagits emot väl av boende och vi hoppas den fortsätter att uppskattas för kommande tillställningar.

### Vattenskador

Under 2025 har tyvärr ett antal vattenskador rapporterats i våra fastigheter, den mest omfattande i port 8 som omfattade tre lägenheter. Arbetet åtgärdades till stor del under 2025, med torkning som pågått i början av 2026. Utöver det noterades en vattenläcka i en lägenhet i port 24, samt i lokal i port 18. I övrigt har inga skador rapporterats. Till följd av tidigare stamstopp i ena fastigheten genomförde föreningen slipning i samlingsledningen och efter detta inte haft återkommande problem. För att vi fortsatt ska slippa dessa onödiga kostnader är det viktigt att boende är noggranna med att inte spola ner föremål i toaletten som orsakar stamstopp, såsom våtservetter, bomullsroundeller, tops eller liknande.

### Stambytesprojektet

Stambytet i föreningens båda huskroppar avslutades i huvudsak under början av år 2020. Under 2021 genomfördes den första 2-årsbesiktningen i hus B (port 18-24) och under år 2022 i hus A (port 8-14). Vid 2-årsbesiktningen har boende kunnat anmäla fel eller brister som visat sig efter de besiktningar som genomfördes under stambytet.

Föreningen har vid samtliga besiktningar i stambytesprojektet anlitat en oberoende besiktningsgrupp som bedömt utförandet av de genomförda VVS-, bygg- och el-arbetena, enligt avtal med Byggmästargruppen AB (BMG). Om det uppstår fel efter avtalad garantibesiktning så ska medlemmen göra en felanmälan till HSB Fastighetsförvaltare som bedömer felet och hanterar ärendet vidare. Under 2025 har inga större åtgärder skett till följd av stambytet.

### Laddplatser etapp 3

Under början av 2025 inleddes arbete med att upphandla installation av ytterligare laddplatser i garaget, i en tredje etapp. Det har varit en förutsättning för att smidigt kunna genomföra projektet med kallvattenservisen, då samtliga tidigare laddplatser berördes av det projektet. Totalt installerades det runt årsskiftet 2024/2025 tjugo lastbalanserade laddboxar på övre källare, alla med trefasmatning om upp till 22 kW. Föreningen har ansökt om och beviljats bidrag från Naturvårdsverket genom bidraget "Ladda bilen". Handläggning av bidragsutbetalning var inte färdig vid årsskiftet.

## Kallvattenservis

Under slutet av 2024 och början på 2025 genomfördes ett byte av kallvattenservisen genom garaget, som förser våra fastigheter med vatten. Tidigare ledning var i behov av ett byte och ersattes med ett rör i rostfritt stål med en livslängd på ca 100 år. Vi uppskattar överseende som garagehyresgäster visat under arbetets gång, bland annat genom att flytta sina bilar till provisoriska platser.

## Gårdsbjälklaget

Under 2024 inleddes en förstudie inför byte av gårdsbjälklaget. En undersökning har genomförts av HSB, inklusive granskning av ritningsunderlag, okulär översyn samt provgrävning på gården. Resultatet från inspektionen visade att tätskiktet ej längre håller helt tätt och behöver bytas under de kommande åren, något som även kräver att innergården rivs. Det finns flera faktorer som påverkar hur länge ett gårdsbjälklag och tätskiktssystem håller, men en tumregel är att tätskiktet håller i ungefär 50 år. Vatten som tränger in genom tätskiktet och ner till underliggande bjälklaget kan leda till fuktskador, korrosion och andra skador på underliggande strukturer.

Styrelsen har på grund av kommande projekt valt att avvakta med större renoveringar på gården. Projektet är omfattande och kostsamt men helt nödvändigt och skapar även en möjlighet för föreningen att förbättra utemiljön för alla boende. För att säkerställa att den nya gården möter de boendes behov genomfördes en enkät i där boende lämnade in önskemål och synpunkter. Dessutom hölls en workshop på innergården i med samma syfte. Baserat på denna dialog har en skiss tagits fram som visar hur gården kommer att se ut. Ett indikativt förslag presenterades på styrelsens årsstämma juni 2025, där det togs emot väl av stämmans deltagare. Vissa detaljer kan komma att ändras till den färdiga lösningen.

## Avfallshantering

Styrelsen har under 2025 fattat beslut om att permanent stänga fastighetens sopedkast. Beslutet grundar sig i ett omfattande renoveringsbehov av den befintliga sopsugen samt återkommande problem med sopstopp. För att säkerställa en hållbar och effektiv avfallshantering planerar föreningen att återöppna miljöstationen på innergården under kontrollerade former.

Kommunens gång- och cykelväg, som föreningen tidigare använt för tillträde för sopbilarna till miljöhuset har byggts om och förbättrats för cyklister och gående för ett par år sedan. Det innebär att Solna stad inte längre tillåter att sopbilar kör där vid nya ansökningar. Föreningen har fört dialog med Solna stad och avfallsleverantören under en längre tid för att komma överens om en lösning som är acceptabel. En kompromiss nåddes under sommaren 2025, då Solna stad godkände att föreningen anlägger en parallell serviceväg för att kunna nyttja miljöstugan i framtiden. Det ansågs vara det minst dåliga alternativet då flera andra möjliga platser för avfallshantering utretts och inte bedömdes vara lämpliga av styrelsen.

Arbetet med att erhålla formellt bygglov pågår, och Solna stad har i förberedande dialoger bekräftat att den föreslagna lösningen är acceptabel. Projektet innebär att vi behåller den befintliga miljöstugan för fastighetsnära insamling av förpackningar inom producentansvaret, men kompletterar den med en ny lösning för hushållsavfall i form av nedgrävda behållare. Målsättningen är att påbörja byggarbetena så snart bygglovet har beviljats. På sikt är ambitionen att använda platsen för insamling av både avfallshantering och återvinning.

I väntan på att den permanenta lösningen färdigställs har medlemmarna hänvisats till de containrar för hushållsavfall som är placerade utanför Hagalundsgatan 8, i riktning mot Hagalunds kyrka. Föreningen upplever dessvärre fortsatta problem med att personer felaktigt lämnar hushållsavfall och grovsopor på marken bredvid containrarna, i allmänna utrymmen och på föreningens mark. Detta medför ökade kostnader för föreningen, försämrad trivsel och ökat antal skadedjur. Styrelsen vill därför påminna om vikten av att följa gällande regler för avfallshantering.

## Övrigt

Utöver ovan nämnda aktiviteter finns det några övriga saker värda att nämna från det gångna året.

Under 2022 inventerades våra skyddsrum av en extern part. Därefter har kompletteringar av skyddsrumsmaterial samt smärre renoveringar genomförts under 2023-2025. Under 2025 genomfördes arbetet med relining och byte av golvbrunnar vilket innebär att våra skyddsrum nu är i fullgott skick med komplett utrustning.

En besiktning av fasad har genomförts, i ett första steg via skylift 2024 och i ett andra steg via reptekniker 2025, för att komma åt dit skylift inte når. Vissa av kassetterna på fasaden skruvades åt ytterligare, i övrigt noterades inga anmärkningar.

## Större genomfört och planerat underhåll

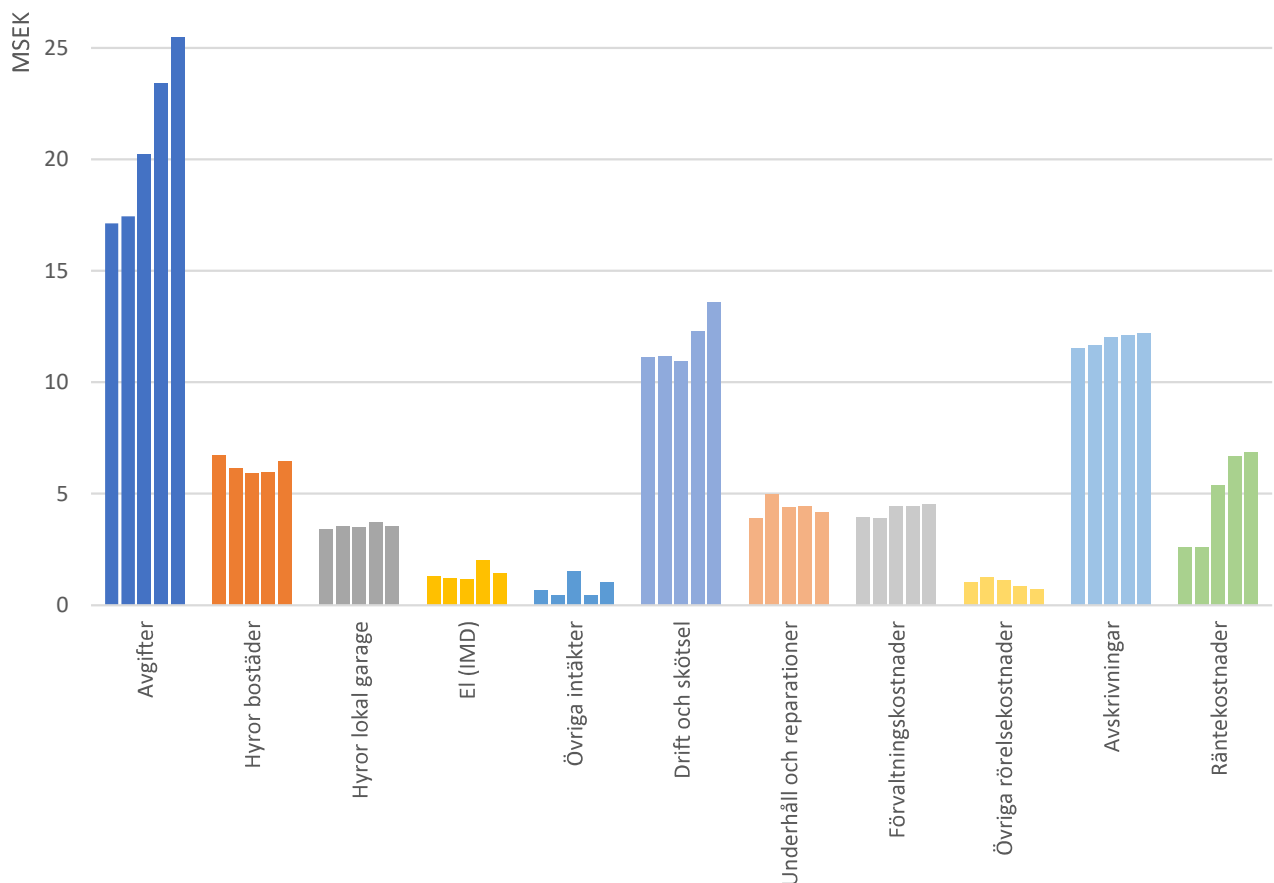
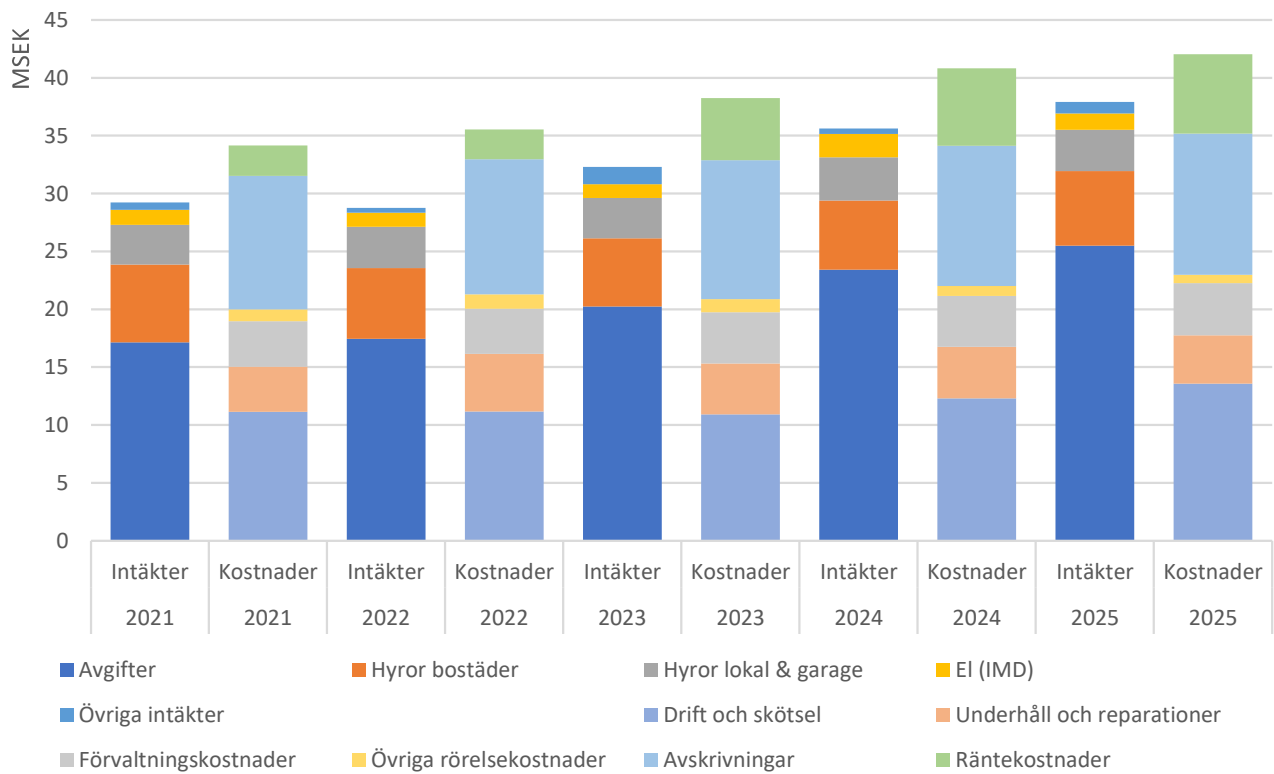
Tidigare fastighetsägare	Utgift	Tid	
Fönster utom mot balkonger		1996	
Ombyggnad tvättstugor och vindslägenheter		1998	
Tilläggsisolering fasad		1999	
Tilläggsisolering vind		2003	
Betongreparationer parkeringsgarage	20 MSEK	2005	
Miljöstugan uppförd		2007	
<b>BRF Hagalunden, utfört</b>	<b>Utgift</b>	<b>Tid</b>	
Byte dörrpartier i portiker	0,7 MSEK	2012-2013	
Stambyte port 12, en stam	2,4 MSEK	2015-2016	
Byte värmeventiler	0,7 MSEK	2016-2017	
Garageventilation	1,5 MSEK	2017-2018	
Laddplatser garage etapp 1+2	0,6 MSEK	2017-2019	
IMD el med temperaturgivare	1,9 MSEK	2017-2020	
Ventilationsbyte	7,6 MSEK	2015-2020	
Modernisering hissar	18,9 MSEK	2017-2020	
Nya entrépartier och entréhallar	5,7 MSEK	2018-2020	
Nya garageportar	0,5 MSEK	2018-2020	
Ny lägenhet i före detta bastu	2,2 MSEK	2017-2021	
Stambyte	152 MSEK	2016-2021	
Undercentraler fjärrvärme	2,1 MSEK	2020-2021	
Stambyte en lägenhet i port 12	0,2 MSEK	2021-2022	
Radiatorventiler	4,9 MSEK	2020-2022	
Termostater till radiatorventiler	1,6 MSEK	2020-2022	
Ny lägenhet i före detta frisörslokal	1,9 MSEK	2018-2022	
Ny lägenhet i styrelserummet	1,7 MSEK	2020-2022	
Branddörrar i källargångar	0,7 MSEK	2020-2023	
Kamera- och säkerhetssystem i garage	1,3 MSEK	2022-2023	
Ny lägenhet i före detta lokal i port 24	0,7 MSEK	2023-2024	
Gatuentréer till gavellokaler	1,5 MSEK	2024-2025	
Laddplatser garage etapp 3	0,6 MSEK	2024-2025	
Utbyte kallvattenservis genom garage	1,3 MSEK	2024-2025	
<b>BRF Hagalunden, pågående</b>	<b>Utgift cirka</b>	<b>Tid</b>	<b>Föregående</b>
Gårdsbjälklag och gård	70-80 MSEK	2023-2027**	1973
Inredning miljöstugan	0,5-0,9 MSEK	2023-2027*	2007
Ny avfallshantering rest- och matavfall	1,5-2,5 MSEK	2025-2026	-
Ny tillfartsväg till miljöstuga	1-5-2,5 MSEK	2025-2026	-
<b>BRF Hagalunden, planerat</b>	<b>Utgift cirka</b>	<b>Tid</b>	<b>Föregående</b>
Sprinkleranläggning i garaget	1 MSEK	2026	1973
Utbyte ventilationsaggregat i 7 tvättstugor	3-4 MSEK	2026-2027	1998
Nytt passagesystem (Aptus)	1,2-1,5 MSEK	2026-2027	ca 2009
Nya lägenheter på vind	5-8 MSEK	2028-2030	-
Tak, byte av tätskikt och brunnar	4-5 MSEK	ca 2028	1997-1998
Solceller på taken	1-2 MSEK	ca 2028	-
Renovering balkonger	15-20 MSEK	ca 2029	-
Renovering balkongdörrar och fönster	10 MSEK	ca 2029	-

\* Upphandling för förprojektering påbörjades redan under 2023, med planerad start av genomförandefasen under vintern 2026/2027.

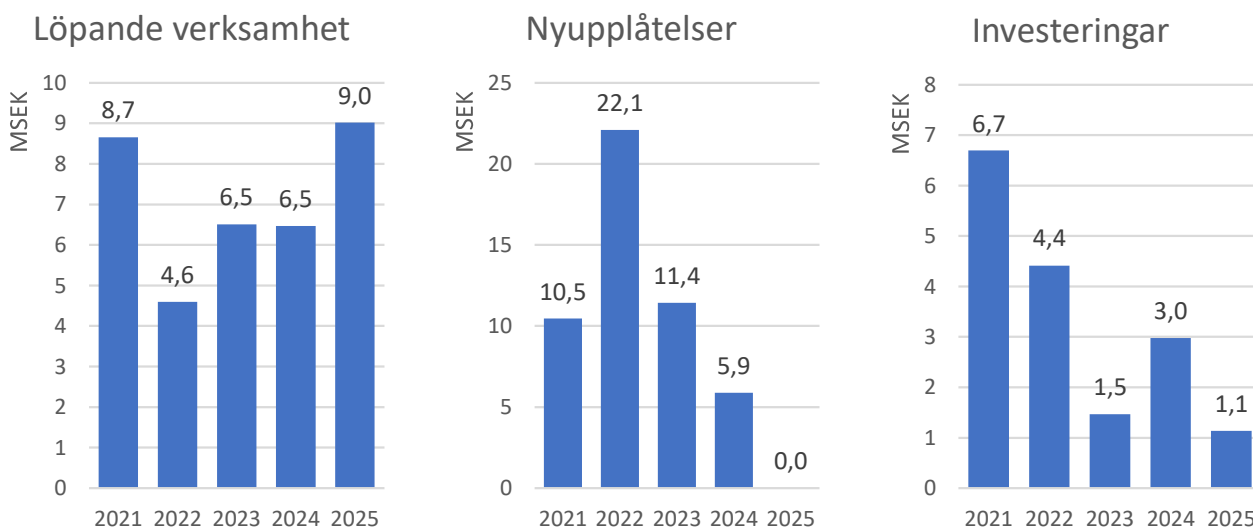
\*\* Styrelsen har för avsikt att inreda miljöstugan för fastighetsnära insamling av förpackningsåtervinning men genomförandet har blivit fördröjt då föreningen behövt anskaffa tillstånd från kommunen.

# Ekonomi

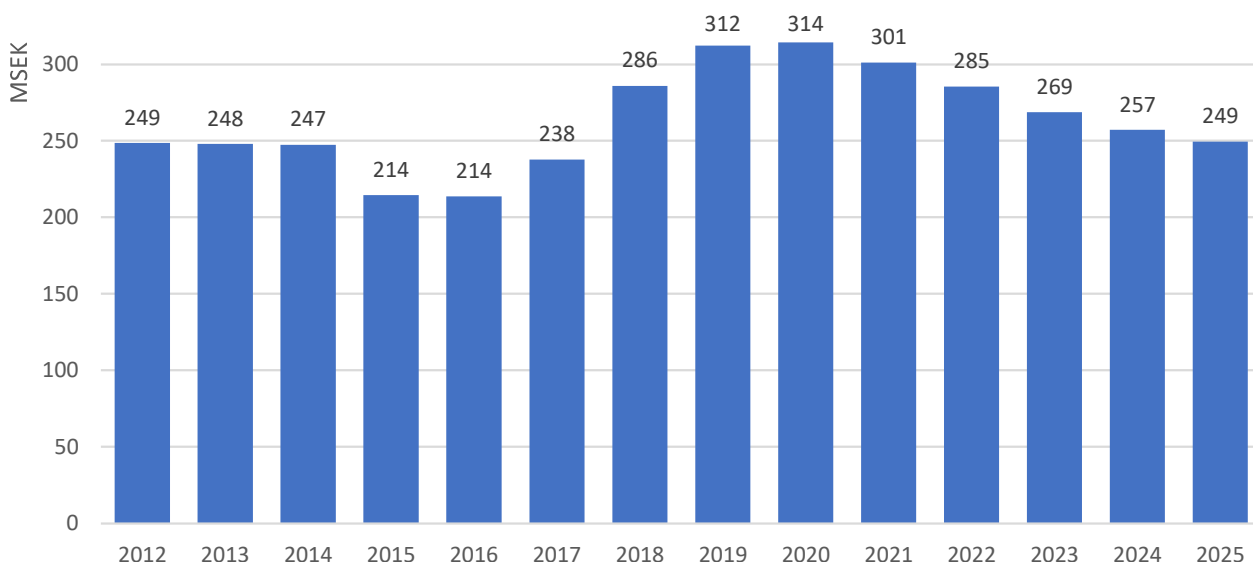
Diagram: Intäkter och kostnader 2021-2025



### Diagram: Kassaflöde



### Diagram: Fastighetslån 2011-2025



### Större avvikelser jämfört med budget

Styrelsen har under året arbetat med ett budgeterat resultat på -3,7 miljoner kronor (MSEK). Det faktiska resultatutfallet, -4,2 MSEK, är cirka 0,51 MSEK sämre än budget. Differensen kan i första hand förklaras av ett antal olika större avvikelser mot budget.

På intäktssidan är avvikelserna sammantaget 393 kSEK (tusentals kronor). De flesta poster har dock mindre avvikelser, med ett enda undantag:

- Elavgifter har understigit budget pga årets förbrukning varit lägre än budgeterat. Såväl bostadsrättshavare (104 kSEK) som hyresrättshavare (90 kSEK) har haft lägre förbrukning.

På kostnadssidan:

- Städningen har blivit dyrare. Föreningen har under året bytt städleverantör och det nytecknade avtalet är dyrare än det förra. Själva avtalskostnaden för städningen har varit 1,1 MSEK, drygt 105 kSEK dyrare än budget.
- Kostnaderna för obligatorisk ventilationskontrollen blev lägre än budgeterat, ca 171 kSEK. Budgeterat var ytterligare 202 kSEK.
- Fjärrvärme blev billigare än budgeterat. Av en budget på 3,7 MSEK användes 3,5 MSEK.

- Kostnaderna för bredband och kabel-tv har gått upp. Budgeterat var 462 kSEK, jämförbart med utfallet förra året. Budgeten överskreds med 155 kSEK främst på grund av att tv-kostnaderna ökat.
- Reparationskostnaderna brukar ofta vara ganska svåra att budgetera träffsäkert, sammanlagt utfall om 2,4 MSEK översteg budgeterat belopp som var 1,8 MSEK:
  - Hissarna har under året haft många olika mindre driftproblem. Budgeterade 0,25 MSEK blev 0,47 MSEK.
  - Även sopsugen har haft stora driftproblem. Trots att sopsugen togs ur drift efter sommaren, användes ändå mer än tre gånger den antagna budgeten, 366 kSEK jämfört med 120 kSEK.
  - Fasaden behövde efter inspektioner få reparationer, som inte förutsetts i budgetarbetet. Totalt användes 169 kSEK.
- Underhållskostnaderna har också avvikelser, utfall blev totalt 1,8 MSEK mot budgeterat 1,6 MSEK:
  - Av avsatt pott för underhållsåtgärder i hyreslägenheter användes endast 6 kSEK av avsatta 250 kSEK. Få åtgärder utfördes under 2025.
  - Underhåll vatten och avlopp hade ingen budget, men har ändå fått ett utfall om 430 kSEK. Anledning är dels försenade arbeten med golvbrunnar i skyddsrum, dels att arbete med byte tryckstegringspump under året omklassificerades från reinvestering till underhållsåtgärd, efter att utgiften blivit väsentligt lägre än planerat.
  - Efter att sopsugen stängts, gjordes planerad rengöring av de tomställda tankarna som finns kvar i huset, för att förhindra att soplukt skulle spridas sig från dem. Kostnaden för detta om 112 kSEK fick tas utanför budget.
  - Det fanns en budgetpost för planerade åtgärder på taket om 156 kSEK som inte har behövt användas under året.
- Under övriga förvaltningskostnader finns tre större budgetavvikelser:
  - Antalet extrabeställningar och övriga arbeten som inte ingår i grundavtalet, som vår ekonomiska förvaltare gjort åt oss, har varit betydligt större än planerat. Budgeten var 250 kSEK men 539 kSEK användes. Här ingår bland annat hantering runt omflyttningar i garaget.
  - En större fordran på fd hyresgäst, som uppstått under 2022-2023, bedöms sannolikt inte inkomma. Kundförlusten uppgår till 178 kSEK. Fordran bevakas fortsatt via inkassoföretag.
  - Fastighetsskatten för våra lokaler har sänkts rejält. I budgeten var avsatt 402 kSEK men kostnaden var bara 253 kSEK.
- Föreningens övriga kostnader innehåller inga större avvikelser. Sammanlagt skiljer har kostnaderna varit 102 kSEK än budgeterat, varav den största posten är mäklararvoden om 80 kSEK som inte alls använts pga inga bostadsförsäljningar har gjorts.
- Räntekostnaderna har blivit lägre än väntat under året, främst tack vare gynnsammare ränteläge. Knappt 6,9 MSEK understiger budget med 234 kSEK.

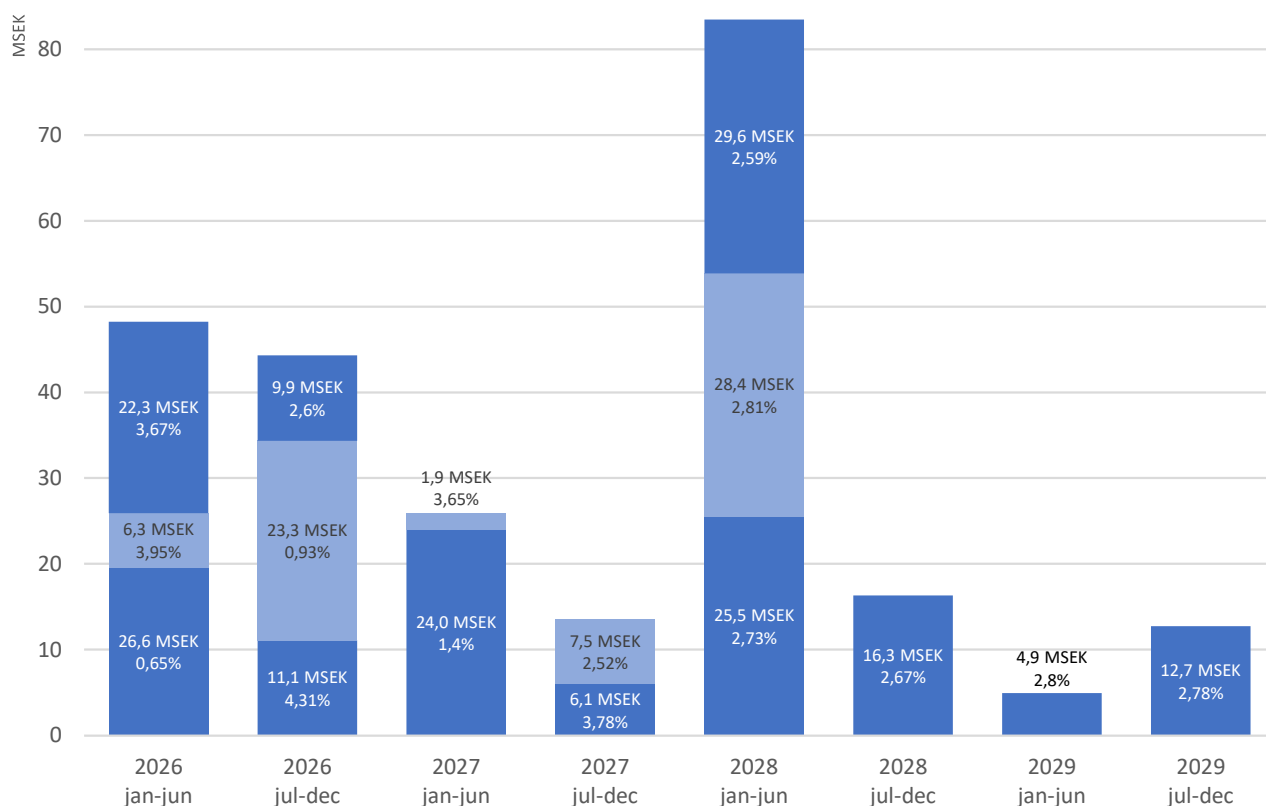
## Ombindning av lån

Under året har föreningen haft villkorsförändring för totalt 4 lån omfattande sammanlagt 129,2 MSEK. Vid ett ombindningstillfälle har lån flyttats från SBAB till Stadshypotek. Sammanlagt har extra amortering genomförts utöver planerade amorteringar om totalt 4 MSEK, vid fyra olika tillfällen. Bindningstider har valts utifrån föreningens lånepolicy, vilket gjort att bindningstiderna spridits ut för att minska föreningens ränterisk. Riksbankens räntenivåer sedan 2024 fortsatt ligga lägre än de senaste åren och de räntesatser som föreningen erbjuder på fastighetslånen har därmed varit något lägre än senaste två-tre åren. Förändring för varje enskilt lån kan däremot slå åt olika håll, då föreningen fortfarande har några lån bundna på lång tid med riktigt låga räntesatser.

Ombundna lån	Datum för villkorsändr.	Räntesats initialt	Räntevillkor	Extra amortering	Lånebelopp efter ombindning
Stadshypotek	2025-04-30	2,73%	1 år	1 000 000	25 584 685
SBAB	2025-05-14	2,81%	3 år	1 000 000	28 392 689
Stadshypotek	2025-06-01	2,80%	1 år	-	4 970 000
Stadshypotek (flytt från SBAB)	2025-07-09	2,59%	3 år	1 000 000	29 614 569
SBAB	2025-10-16	2,52%	2 år	1 000 000	7 526 904
Stadshypotek	2025-10-30	2,78%	4 år	-	12 750 533
Stadshypotek	2025-10-30	2,67%	3 år	-	16 362 887

## Diagram: Bindningstid för lån

Diagrammet visar tid till nästkommande villkorsförändring för föreningens lånestock. I respektive stapel har de understa lånen villkorsändringsdatum först. Beloppen och räntesatserna är de som gällde sista december 2025.



## Frivillig momsmyndighet

Föreningen är registrerad för frivillig momsmyndighet för en av våra lokaler samt för uthyrda garageplatser. Det innebär delvis avdrag för inkommande moms enligt schabloner.

I slutet av 2025 meddelade Skatteverket att nya regler för parkeringsmoms skulle börja gälla, vilket skulle innebära att parkeringsplatser för våra boende skulle bli momspliktiga. Förändringen har två gånger skjutits upp och föreslås nu ske först under 2027, om inte ändrade lagregler för moms beslutas av riksdagen. Eftersom detta skulle få en stor kostnadseffekt för våra boende beslutade styrelsen att avstå hyreshöjning på garageplatser för boende inför 2026.

## Prisutveckling lägenheter

Värdet på våra lägenheter har stor betydelse inte bara för varje enskild bostadsrättshavare, utan också för föreningen som helhet. Även om standard och skick på de olika bostadsrättslägenheterna skiljer, och prisnivåerna dessutom skiljer mellan lägenhetsstorlekar, så är det viktigt för föreningen att följa utvecklingen.

Under 2025 genomfördes 21 överlåtelser av bostadsrätter i föreningen, med ett storleksvägt medelpris på 40 814 kr/kvm. Antalet överlåtelser ökade jämfört med föregående år, vilket tyder på en fortsatt god omsättning på bostäder inom föreningen. Prisnivån per kvadratmeter låg något lägre än föregående år, vilket indikerar att marknaden fortsatt präglats av viss försiktighet, även om utvecklingen varit relativt stabil. Det genomsnittliga försäljningspriset uppgick till 2,7 MSEK, medan medianpriset var 2,55 MSEK. Årets högsta försäljningspris uppgick till 3,715 MSEK.

Sammantaget bedöms prisbilden under året ha varit förhållandevis stabil, med viss variation beroende på lägenheternas storlek, skick och läge. Bostadsrättsmarknaden har även under 2025 påverkats av det allmänna ekonomiska läget, där räntenivåer, inflation och hushållens köpkraft fortsatt varit viktiga faktorer. Trots detta framstår efterfrågan på bostäder i föreningen som fortsatt god, och prisutvecklingen i BRF Hagalunden följer i stora drag den mer avvaktande men stabiliserade marknad som präglat Solna och Stockholmsområdet i stort.

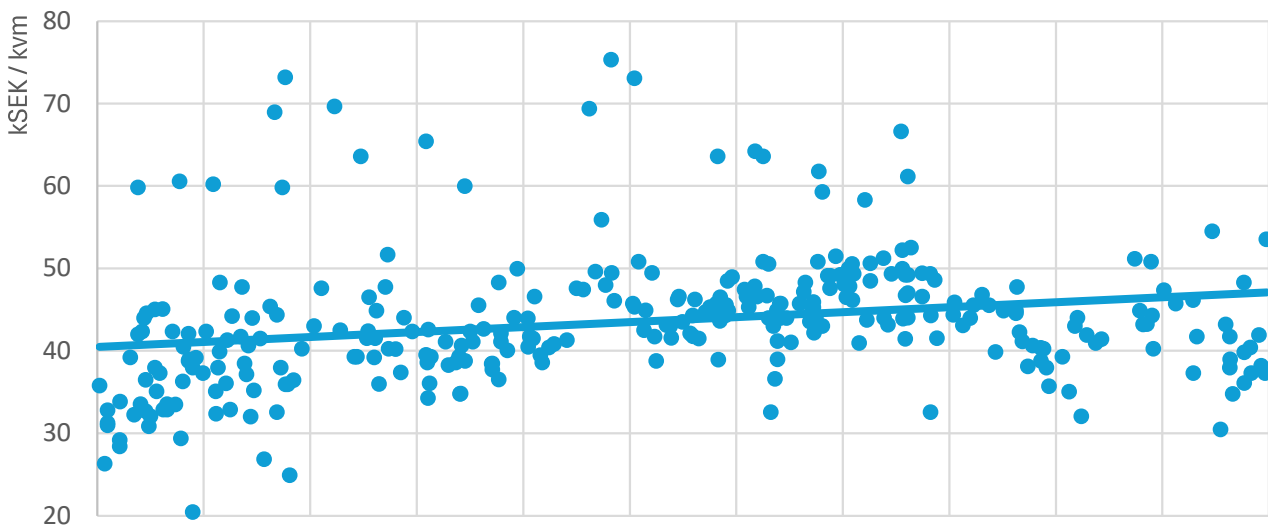
## Sålda bostadsrättslägenheter

Under året har föreningen sålt en före detta hyreslägenheter för totalt 2,36 MSEK. Tillträde för denna försäljning var först efter redovisningsårets slut, varför överlåtelsen vid årets slut ännu inte tagits upp i föreningens balansräkning. Föreningen hade vid årets slut ytterligare 62 ej ombildade lägenheter som är en stor oredovisad tillgång.

Lägenhet	Yta	Antal rum	Tillträde	Köpeskilling	Pris kr/kvm
22-2202	59	2	2026-02-18	2 360 000	40 000

## Diagram: Lägenhetsförsäljningar 2015–2025

Diagrammet visar samtliga lägenhetsförsäljningar som skett i BRF Hagalunden under åren 2015–2025, med angivna kvadratmeterpriser.



## Kommentarer runt årets resultat

De senaste åren har varit ekonomiskt utmanande, med kraftigt ökande räntor, inflation och höjda taxor för exempelvis sophämtning, vatten/avlopp, elnät samt energi. Den utvecklingen har med några få undantag avstannat under 2025, men kostnaderna ligger ändå kvar på en fortsatt hög nivå och har alltså stabiliserats på en ny, högre, nivå snarare än att gå tillbaka. Förlusten på -4,3 MSEK är förvisso lägre än föregående år då den var -5,2 MSEK, men det förklaras delvis av att vi inför 2025 höjt årsavgifterna med drygt 2 MSEK för att möta det ekonomiska läget. Intäkterna från de höjda årsavgifterna motverkas av att kostnaderna sammanlagt ökat med ca 1 MSEK.

Trots att föreningen visar ett signifikant negativt resultat, bedömer styrelsen att föreningen har goda möjligheter att framgent finansiera den löpande driften. Det beror på att föreningen trots förlusten har ett omfattande positivt kassaflöde. Det goda kassaflödet beror i första hand på att föreningens avskrivningar inte påverkar det löpande kassaflödet. Det löpande kassaflödet uppgick under 2024 till +9,0 MSEK. Det är tolfte året i rad som föreningen har ett positivt löpande kassaflöde. Tillsammans med kommande upplåtelse av bostäder tidigare upplåtna med bostadsrätter, innebär detta goda möjligheter att finansiera drift och också låneamorteringar. De ännu ej ombildade hyresrätterna är en stor dold tillgång som kommer bidra ekonomiskt framgent. Därtill har föreningens sparande ökat från 269 kr/kvm till 302 kr/kvm, vilket betyder att vi likviditetsmässigt har en fortsatt god situation. Ett vanligt riktmärke är enligt SBAB minst 150 kr/kvm över tid, ett värde över 250 kr/kvm anses ofta som starkt.

## Framtida ekonomisk utveckling

Trots den fortsatta stora ekonomiska osäkerheten som råder i världen idag, ser styrelsen fortsatt positivt på föreningens fortsatta ekonomiska utsikter. Den ökade osäkerheten gör dock det finansiella arbetet mer komplicerat, då styrelsen ska försöka förutspå utvecklingen på en fluktuerande marknad. Arbetet med planering av ombindning och amortering på föreningens lån har fortsatt stort fokus och styrelsen bevakar den ekonomiska marknaden så gott det går.

De senaste åren har räntorna kraftigt ökat för föreningen. Föreningens räntenivåer har släpat efter styrräntans hastiga ökning, då vi jobbat med en tydlig policy att sprida ut bindningstiderna för föreningens lån. Därför har effekten från höjda marknadsräntor kommit trappstegsvis i efterhand och inte i ett slag.

Den stora och snabba ökningen av räntorna under de senaste tre åren har tydligt påverkat föreningens ekonomiska ställning. Räntorna har under 2024 och 2025 sakta vänt neråt, men de ligger fortfarande på en betydligt högre nivå än tidigare. Vi har också sett en tydlig påverkan på bostadsrättsmarknaden i hela Solna, där omsättningstakten minskat och prisutvecklingen varit avvaktande. Den påverkar även oss.

Under de närmaste fem åren finns det ett stort projekt som styrelsen bedömer kommer kräva nyupplåning för att finansiera. Det är den stora renoveringen av garaagetaket / gårdsbjälklaget, med ny utemiljö. Detta kommer rent bokföringsmässigt bidra med en utökad kostnadsnivå för föreningen om flera miljoner, då det utan väsentliga tillkommande intäkter, kommer betyda ett väsentligen utökat lånebehov, därmed följande räntekostnader och avskrivningar. Det handlar om i storleksordningen 2-4 MSEK som föreningens kostnader kommer öka årligen efter att projektet är genomfört.

Senaste beslut om tidsplan för genomförande är att det kommer ske 2026/2027. Utöver detta stora projekt, är planen att i övrigt tydligt ha en strategi som går ut på att amortera och sänka föreningens belåning. Övriga projekt under femårsperioden beräknas idag, med ett undantag, vara mindre omfattande ekonomiskt och kunna finansieras via löpande kassaflöde och alltså inte innebära något behov av utökad belåning. Undantaget är ett projekt planerat år 2029, med balkongrenovering samt renovering av fönster mot balkong. Sammanlagt prognosticeras för detta projekt en utgift om ca 25-30 MSEK, vilket sannolikt innebär ett mindre behov av upplåning.

Föreningen använder en långsiktig prognos fram till år 2035 som grund för ekonomiska beslut. För framtiden tittar föreningen på kommande mindre projekt som kan höja byggnadernas värde och attraktivitet, som tex byggnation av solceller på taken och renovering av gemensamhetsutrymmen. Föreningen har fortsatt stora dolda tillgångar i form av, vid årsskiftet, 62 hyreslägenheter. Dessa säljs löpande som bostadsrättslägenheter allt eftersom de tillfaller föreningen och inbringar därmed ett kapitaltillskott. Det ger framöver en mycket god möjlighet att ytterligare amortera föreningens lån eller finansiera framtida investeringar.

Vid årsskiftet uppgår fastighetslånen till 249 MSEK, det vill säga 7 712 kr/kvm bostadsyta. Det är en medelhög belåning och föreningens fokus ligger fortsatt på att belåningen långsiktigt ska amorteras ner och kostnadsnivåerna sänkas.

Dessvärre tvingades föreningen ändå under slutet av året, utifrån långsiktiga budgetprognoser fram till 2035, att ännu en gång justera årsavgifterna för att möta ökande räntesatser och kostnadsnivåer på ett långsiktigt sätt. Den höjning som vi genomförde detta år var dock lägre än tidigare, endast 3,9%. Det är också många andra bostadsrättsföreningarna som med de senaste årens förutsättningar, med höjda räntor, inflation och ökande taxedrivna kostnader, har nödgats ta samma beslut som oss. Styrelsen beaktar noggrant och följer läget. Genom att lägga upp aggressiva planerliga amorteringsplaner för våra ombundna lån, och därtill frekvent amortera extra när det är möjligt för oss, är föreningens strategi att minska belåningsnivån och därmed föreningens känslighet för räntesatsen.

Behovet och storleken av avgiftsförändringar under de närmast kommande åren påverkas enligt styrelsens bedömning främst av:

- Kommande ränteutveckling för föreningens lån.
- Inriktning och utgift för den kommande investeringen i gårdsbjälklag och innergård.
- Kommande prisutveckling och takt på försäljning av lägenheter som nyupplåts som bostadsrätt i föreningen.
- Långsiktig nivå på behov av reparationer och underhåll i föreningen under en mera förvaltningsinriktad framtida fas för föreningen.
- Långsiktig nivå på löpande driftkostnader efter avslutade investeringsprojekt.
- Kostnadsutveckling för inköpta tjänster och varor i övrigt.

## Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

ansamlad förlust	-63 808 789
årets resultat	-4 335 785
	<b>-68 144 574</b>

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-68 144 574

Föreningens finansiella ställning och resultat i övrigt framgår av efterföljande likviditetsanalys samt resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

	Not	2025	2024
Nettoomsättning	1	37 129 623	35 352 295
Övriga intäkter		724 684	139 958
		<b>37 854 307</b>	<b>35 492 253</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Driftkostnader	2	-17 423 026	-16 561 216
Underhållskostnader		-1 809 366	-1 854 499
Övriga externa kostnader	3	-3 448 200	-3 208 200
Arvoden och löner	4	-473 341	-443 406
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-12 195 417	-12 093 251
		<b>-35 349 750</b>	<b>-34 160 572</b>
<b>Driftnetto</b>		<b>2 504 557</b>	<b>1 331 681</b>
<b>Resultat efter investeringar och avskrivningar</b>			
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 277	123 135
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 869 619	-6 697 686
		<b>-6 840 342</b>	<b>-6 574 551</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4 335 785</b>	<b>-5 242 870</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-4 335 785</b>	<b>-5 242 870</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 335 785</b>	<b>-5 242 870</b>



## Balansräkning

## Tillgångar

	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	502 827 776	509 303 336
Renoveringar/investeringar/ombyggnationer	6	183 644 353	186 326 293
Inventarier, verktyg och installationer	7	896 041	1 053 536
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	1 617 869	3 363 457
		<b>688 986 040</b>	<b>700 046 622</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>688 986 040</b>	<b>700 046 622</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		181 345	747 367
Aktuella skattefordringar		47 407	
Övriga fordringar		354 282	52 958
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	1 821 691	1 796 522
		<b>2 404 725</b>	<b>2 596 847</b>
<i>Kassa och bank</i>		5 314 329	5 087 882
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 719 054</b>	<b>7 684 729</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>696 705 094</b>	<b>707 731 351</b>



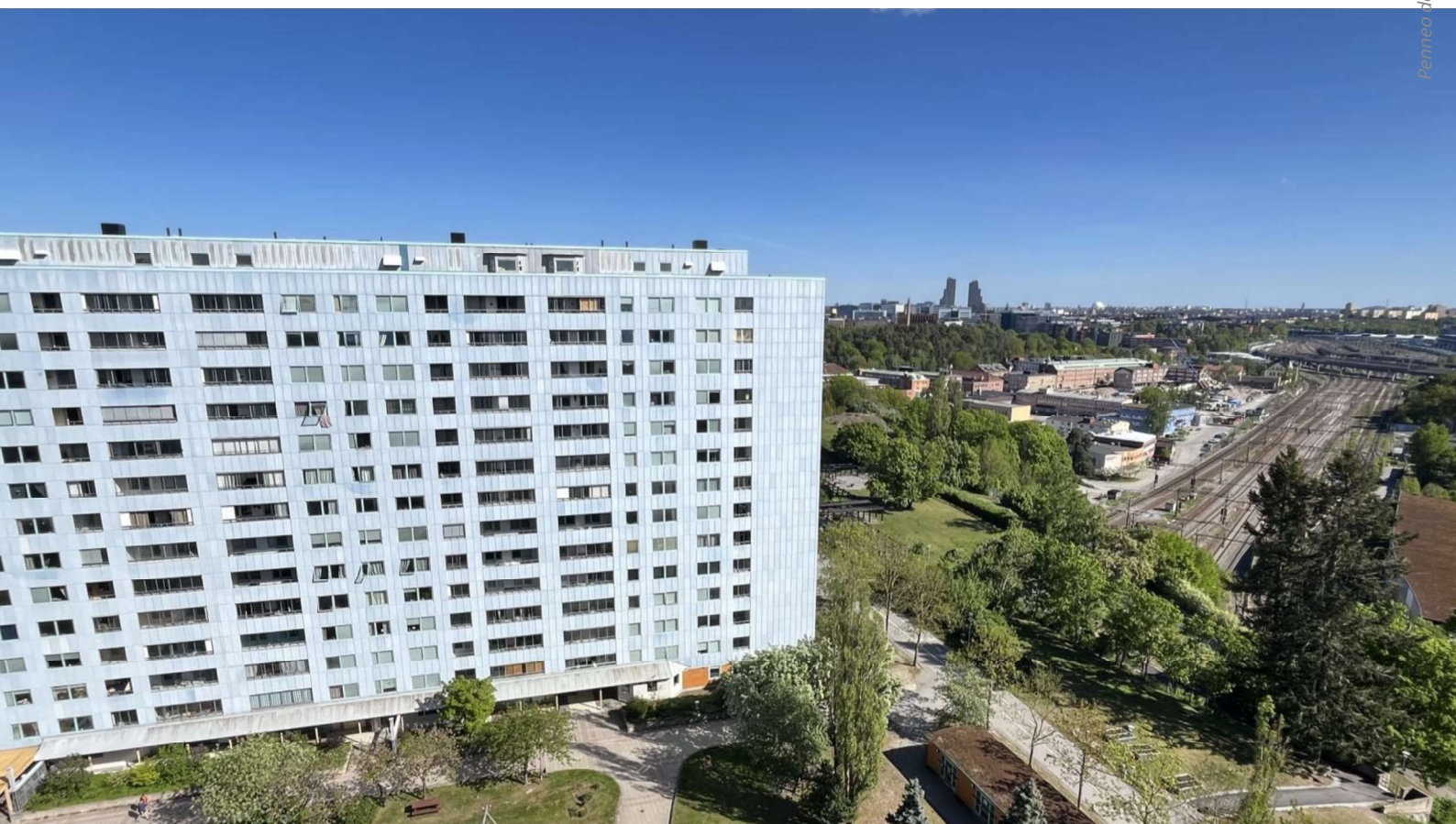
## Eget kapital och skulder

	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>Eget kapital</b>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		507 600 823	507 600 823
		<b>507 600 823</b>	<b>507 600 823</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-63 808 789	-58 565 919
Årets resultat		-4 335 785	-5 242 870
		<b>-68 144 574</b>	<b>-63 808 789</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>439 456 249</b>	<b>443 792 034</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	156 949 189	127 504 870
Övriga skulder		4 571	4 571
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>156 953 760</b>	<b>127 509 441</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	92 549 612	129 649 698
Leverantörsskulder		2 540 557	2 055 827
Aktuella skatteskulder			89 990
Övriga skulder		320 971	3 844
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	4 883 944	4 630 517
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>100 295 084</b>	<b>136 429 876</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>696 705 094</b>	<b>707 731 351</b>
<b>Ställda säkerheter</b>	13		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		314 970 500	314 970 500
		<b>314 970 500</b>	<b>314 970 500</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
Ansvarsförbindelser		inga	inga



## Kassaflödesanalys

	2025	2024
<b>Föreningens löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-4 335 785	-5 242 870
Återföring avskrivningar	12 195 417	12 093 251
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>7 859 632</b>	<b>6 850 381</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	566 022	117 618
Förändring av kortfristiga fordringar	-326 494	-268 411
Förändring av leverantörsskulder	484 730	-292 768
Förändring av kortfristiga skulder	433 157	63 626
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>9 017 048</b>	<b>6 470 446</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investering i materiella anläggningstillgångar	-1 134 835	-2 980 790
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upplåtelse av bostadsrättslägenheter		5 880 000
Upptagande av nya lån	29 614 569	53 988 217
Extra amortering av lån	-33 614 569	-61 988 217
Planenlig amortering av lån	-3 655 767	-3 460 629
<b>Likviditetsflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-7 655 767</b>	<b>-5 580 629</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>226 445</b>	<b>-2 090 973</b>
<b>Förändring av föreningens likvida medel</b>		
Likvida medel vid årets början	5 087 882	7 178 855
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 314 327</b>	<b>5 087 882</b>



## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Sifferuppgifter avrundas enligt gängse princip. Summor kan därför avvika från summan av ingående avrundade tal. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll som tidigare skedde enligt stadgarna sker inte längre då detta krav är borttaget ur stadgarna sedan 2019. Istället bedriver styrelsen ett aktivt underhållsplaneringsarbete samt budgetering därför. Det senare möts upp genom långtids- och likviditetsbudgetering.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader, stomme och grund	1,78	Hissar	5,0
Byggnader, stomkompletteringar/innerväggar	2,68	Entrépartier (ytterdörrar)	5,0
Byggnader, fasad	2,68	Garageportar	5,0
Byggnader, fönster	4,28	Mätutrustning för IMD	5,0
Nya lägenheter	1,25	Värmesystem, termostater för radiatorventiler	6,67
Stamreovering	2,0	Kameraövervakningssystem	10,0
Värmesystem, rörsystem och radiatorer	2,0	Skyddsrumsinventarier	4,0
Värmesystem, radiatorventiler	3,33	Digitala informationstavlor	6,67
Värmesystem, undercentraler	4,0	Övriga inventarier	20,0
Ventilation	4,0		

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äka 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 föreningen utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

## 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.

**Eget kapital** – Föreningens nettotillgångar, dvs. skillnaden mellan tillgångar och skulder.

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

**Kassaflöde från löpande verksamhet** – Kassaflöde beräknat med indirekta metoden: Årets resultat med återföring av dels icke kassapåverkande kostnader som avskrivningar, dels förändring av rörelsekapitalet. Observera att tidigare nyckeltalsdefinition för kassaflöde från innan 2023 bytts eftersom kassaflödesanalysen på grund av nya lagkrav är annorlunda uppställd jämfört med tidigare.

**Årsavgifternas andel av rörelseintäkterna** – Årsavgifterna i andel av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.\*\*

**Uttagen årsavgift\*** – faktiskt uttagna årsavgifter under året.\*\*

**Energikostnad\*** – Kostnader för fjärrvärme, el inklusive elnät, samt vatten och avlopp. Elkostnaderna inkluderar el som inköpts i syfte att säljas vidare inom ramen för IMD (individuellt mätning och debitering).

**Sparande\*** – summan av årets resultat, genomförda avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar samt kostnadsfört planerat underhåll, samt justering för jämförelsestörande intäkter och kostnader.

**Belåning\*** – Med belåning menas total fastighetsbelåning vid årsslut, såväl långfristig som kortfristig del.

**Amorteringstakt** – Med amorteringstakt menas minskningstakten för total fastighetsbelåning, såväl kortfristig som långfristig, vid årsslut jämfört med vid årets start. Negativa tal innebär utökad belåning.

**Räntekänslighet** – en hundradel av belåningen vid årsslut delad med intäkter från årsavgifter för bostadsrätter. Talet visar hur mycket årsavgiften behöver höjas om räntan ökar en procentenhet.

**Antal bostadsrättsöverlåtelse** – Antalet överlåtelse med tillträdesdatum under kalenderåret. Överlåtelse av del av bostadsrätt är inte medräknade.

**Storleksvägt överlåtelsepris** – Summa av överlåtelsepriser för bostadsrättsöverlåtelse under kalenderåret, delat med totala överlåtna lägenhetsytan. Överlåtelse av del av bostadsrätt är inte medräknade.

\* Dessa nyckeltal relateras till byggnadernas yta. Det finns tre alternativa definitioner på ytmåttet som används som nämnare i beräkningen:

**Bostadsrättsyta** – Sammanlagd lägenhetsyta upplåten som bostadsrätt vid årsslut.

**Bostadsyta** – Sammanlagd lägenhetsyta vid årsslut, upplåten som bostadsrätt, hyresrätt, eller vakant.

**Upplåtbar yta** – Sammanlagd upplåtbar yta i fastigheterna oavsett upplåtelseform eller vakans vid årsslut, inkluderande lägenheter, lokaler, förråd samt garage.

\*\* Årsavgifter för elförbrukning i bostadsrättslägenheter (IMD) har för 2023 och 2024 beräknats schablonmässigt, då de inte särredovisats för lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt respektive hyresrätt.

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	25 486 332	23 425 336
Hyror, bostäder	6 487 030	5 993 799
Hyror, lokaler	1 196 635	1 225 915
Hyror, garage och parkering	3 659 517	3 539 768
Hyres- och avgiftsbortfall	-1 327 855	-1 049 145
Elavgift (IMD) *	1 275 869	2 017 899
Elavgift (IMD) avseende hyresrätter	166 822	
Övriga debiteringar**	185 274	-224 068
Ersättning från boende		422 788
	<b>37 097 471</b>	<b>35 352 292</b>

\* För 2024 avses både hyresrätter och bostadsrätter, för 2025 endast bostadsrätter

\*\* Beloppet för 2024 inkluderar en korrigering av debitering för föregående år.

**Not 2 Driftskostnader**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsskötsel	862 105	748 732
Städning	1 115 283	880 825
Besiktningar	293 868	133 438
Bevakningskostnader	953 186	932 092
El	2 695 276	2 373 968
Fjärrvärme	3 480 528	3 520 406
Vatten och avlopp	1 280 321	1 011 211
Avfallshantering	1 315 312	1 327 865
Fastighetsförsäkring	402 455	419 469
Kabel-TV och internet	617 262	506 913
Fastighetsskatt	1 021 694	1 129 050
Reparation av bostäder	223 895	134 497
Reparation av lokaler och gemensamma utrymmen	127 923	154 843
Reparation av installationer	1 212 108	1 051 077
Reparation av hus utvändigt	204 613	194 302
Reparation av markytor	49 800	10 825
Reparation av garage	102 210	204 752
Reparation av tak	142 842	304 227
Reparation, vatten- och brandskador	176 144	289 636
Övriga reparationer	124 612	304 629
Övriga kostnader för fastighetsskötsel	1 002 572	928 459
	<b>17 423 026</b>	<b>16 561 216</b>

**Not 3 Övriga externa kostnader**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Förbrukningskostnader	9 905	101 754
Försäljningsprovisioner		53 881
Ekonomisk -/adm. Förvaltning	451 945	432 768
Teknisk förvaltning	1 289 806	1 284 993
Förvaltningsarvode beställning	539 042	461 220
Övriga förvaltningskostnader	72 606	77 996
Konsultarvoden	242 282	141 643
Befarade kundförluster	177 943	
Konstaterade kundförluster		17 077
Övriga externa kostnader	220 170	243 834
Samfällighetsavgifter	444 500	393 034
	<b>3 448 199</b>	<b>3 208 200</b>

**Not 4 Arvoden och löner**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Styrelsearvode	350 000	327 500
Arvode internrevisor	10 000	10 000
Sociala kostnader	113 113	105 906
	<b>473 113</b>	<b>443 406</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader/mark	586 286 613	586 286 613
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>586 286 613</b>	<b>586 286 613</b>
Ingående avskrivningar	-76 983 277	-70 507 717
Årets avskrivningar	-6 475 560	-6 475 560
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-83 458 837</b>	<b>-76 983 277</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>502 827 776</b>	<b>509 303 336</b>
Taxeringsvärden byggnader	398 967 000	406 778 000
Taxeringsvärden mark	211 312 000	273 429 000
	<b>610 279 000</b>	<b>680 207 000</b>

## Not 6 Renoveringar/investeringar/ombyggnationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	207 894 121	207 894 121
Årets genomförda aktiveringar		
Gatuentréer till gavellokaler	1 512 946	
Utbyte kallvattenservis genom garage	1 318 013	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>210 725 080</b>	<b>207 894 121</b>
Ingående avskrivningar	-21 567 828	-16 146 150
Årets avskrivningar	-5 512 899	-5 421 678
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-27 080 727</b>	<b>-21 567 828</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>183 644 353</b>	<b>186 326 293</b>

## Not 7 Maskiner och Inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 343 556	2 292 511
Inköp	49 462	51 045
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 393 018</b>	<b>2 343 556</b>
Ingående avskrivningar	-1 290 018	-1 094 005
Årets avskrivningar	-206 958	-196 013
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 496 976</b>	<b>-1 290 018</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>896 042</b>	<b>1 053 538</b>

## Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Pågående arbeten, gatuentréer till gavellokaler 8-0901 och 18-0901		1 512 946
Pågående arbeten, utbyte kallvattenservis garage		753 464
Pågående arbeten, fler lägenheter på vind	357 294	357 294
Pågående arbeten, gårdsbjälklag / garagetätskikt	1 071 593	665 175
Pågående arbeten, inredning miljöhus	74 578	74 578
Pågående arbeten, infartsväg till sophus	89 472	
Pågående arbeten, ny avfallshantering (sopbehållare) för rest- och matavfall	24 932	
	<b>1 617 869</b>	<b>3 363 457</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	378 900	368 010
Upplupen vidarefakturerad el	670 539	699 015
Upplupna ränteintäkter	24 361	
Övriga interimfordringar	747 892	729 497
	<b>1 821 692</b>	<b>1 796 522</b>

**Not 10 Förändring av eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	399 547 292	108 053 531	-58 565 918	-5 242 870
Disposition av föregående års resultat			-5 242 870	5 242 870
Årets resultat				-4 335 785
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>399 547 292</b>	<b>108 053 531</b>	<b>-63 808 789</b>	<b>-4 335 785</b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån. I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt direktiv från ÅRL.

Långgivare, lånenummer	Villkor	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SBAB					
92548413381 (fd 21188093)	5 år	0,93%	2026-10-16	23 300 000	23 700 000
92548413403 (fd 21188107)	3 år	2,81%	2028-05-11	28 392 689	29 513 961
21188085			Lånet löst		30 690 728
92548413411 (fd 26918855)	3 år, grönt lån	3,65%	2027-05-11	1 916 642	2 249 978
92548413438 (fd 29765138)	4 år	3,78%	2027-07-12	6 065 280	7 065 280
92548413446 (fd 32459137)	2 år	2,52%	2027-09-13	7 491 904	8 576 904
Stadshypotek					
489598	5 år	1,40%	2027-03-01	24 000 000	24 000 000
580166	3 år	3,95%	2026-03-30	6 284 282	6 484 282
617999	3 år	4,31%	2026-09-01	11 100 000	11 500 000
671722	2 år	3,67%	2026-03-01	19 650 000	20 050 000
681449 / 799258	4 år	2,80%	2029-06-01	4 940 000	4 980 000
681455	2 år	3,67%	2026-06-01	22 295 330	22 455 330
739500 / 842540	3 år	2,67%	2028-10-30	16 332 887	16 452 887
739501	2 år	2,60%	2026-10-30	9 920 000	10 000 000
795075	3 år	2,73%	2028-04-30	25 509 685	26 609 685
842535	4 år	2,78%	2029-10-30	12 725 533	12 825 533
812508	3 år	2,59%	2028-06-30	29 574 569	
				<b>249 498 801</b>	<b>257 154 568</b>

Vid årets slut förväntades den sammanlagda planenliga amorteringen under nästa år uppgå till ca 3,7 MSEK.

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	3 158 280	3 207 629
Upplupna elkostnader	271 244	277 135
Upplupna fjärrvärmekostnader	429 959	453 974
Upplupna kostnader för avfallshantering	214 458	
Upplupna kostnader för trädgårdsskötsel		13 695
Beräknat arvode för revision	80 000	80 000
Upplupna räntekostnader	595 036	394 724
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	134 968	203 360
	<b>4 883 945</b>	<b>4 630 517</b>

## Not 13 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Fastighetsinteckningar</b>		
Uttagna pantbrev i fastighet	314 970 500	314 970 500
Varav obelånade	0	0
	<b>314 970 500</b>	<b>314 970 500</b>

## Underskrifter

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

Solna

André Gustafsson  
Ordförande

Magnus Persson  
Kassör

Nurten Duru  
Styrelseledamot

Andreas Höjevik  
Styrelseledamot

Simon Josefsson  
Vice ordförande

Sigrid Abenius  
Sekreterare

Olegs Sjöström  
Styrelseledamot

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

Anders Slättås  
auktoriserad revisor

Gustav Rylander  
internrevisor

# 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."

## ANDRÉ GUSTAFSSON

Ordförande

Serienummer: 8e5cf630abcdfb[...]4bc18601ef987

IP: 172.225.xxx.xxx

2026-05-12 16:10:13 UTC



## Nils Bertil Magnus Persson

Styrelseledamot

Serienummer: eecd1252d65d41[...]0e80d5346ea7b

IP: 195.58.xxx.xxx

2026-05-12 16:20:15 UTC



## NURTEN DURU

Styrelseledamot

Serienummer: 9ab4d9b25ac67f[...]23accbe126cfe

IP: 176.10.xxx.xxx

2026-05-12 16:21:23 UTC



## Jan Simon Christopher Josefsson

Styrelseledamot

Serienummer: 95624178e94416[...]74b5f0f2c3e7a

IP: 95.203.xxx.xxx

2026-05-12 16:27:26 UTC



## Andreas Stig Johan Höjevik

Styrelseledamot

Serienummer: f71839519ed583[...]71ccd413281d0

IP: 176.10.xxx.xxx

2026-05-12 17:42:22 UTC



## SIGRID ABENIUS

Styrelseledamot

Serienummer: 6578e6cbad5100[...]5cf761a4abeb6

IP: 94.234.xxx.xxx

2026-05-12 18:08:33 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://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.

# 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."

## OLEGS SJÖSTRÖM

Styrelseledamot

Serienummer: 1eeda69231f9d0[...]c9c1c1e03fe05

IP: 90.130.xxx.xxx

2026-05-12 19:34:36 UTC



## ANDERS SLÄTTÅS

Auktoriserad Revisor

Serienummer: e97ce6fb29fb5a[...]dad0519a20273

IP: 46.246.xxx.xxx

2026-05-12 19:39:51 UTC



## GUSTAV RYLANDER

Revisor

Serienummer: 4f068165630061[...]ce55201bfc853

IP: 83.227.xxx.xxx

2026-05-12 19:53:46 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://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.