

Årsredovisning för
Bostadsföreningen Egna Hem, Råsunda, u.p.a
715200-0282

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31



Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsföreningen Egna Hem, Råsunda, u.p.a, 715200-0282, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens säte

Föreningen har sitt säte i Solna.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens gällande stadgar har senast ändrats 2025-11-18 enligt registreringsdatum hos Bolagsverket. Föreningen innehar fastigheten Solna, Björken 1.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1910-1911 och består av ett (1) flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1929.

Byggnadens totala yta är enligt taxeringsbeskedet 2319 kvm, varav 2089 kvm utgör lägenhetsyta och 230 kvm utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 bostadsrättslägenheter och 2 bostadsrättslokaler (ej hyreslokal).

Lägenhetsfördelningen är:

1 rok, 26 st

2 rok, 7 st

3 rok, 4 st

4 rok, 2 st

Byggnadens tekniska status

Fönster utbytta 1984

Elstigar i allmänna utrymmen utbytta 1989

Köksstammar utbytta 1992

Badrumsstammar utbytta 2000

Bredband sedan 2013, upp till 1000/1000 Mbit/s.

Undercentral, stamventiler och termostater utbytta 2018

Fjärrvärme

Nya tvättmaskiner och torktumlare 2021

Reparation, slipning och behandling av trappor och golv på våningsplanen 2021

Ventilationsarbeten genomförda 2025 med en godkänd OVK

Underhållsplan tom år 2053 finns upprättad

Förvaltning

Teknisk förvaltning: Nordstaden

Ekonomisk förvaltning: DKR AB

Lägenhetsregister: DKR AB

Styrelsen

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.
Under året har föreningen haft en (1) ordinarie årsstämma samt en extra stämma för beslut om nya stadgar.

Styrelsens sammansättning från och med årsstämman

Ordförande	Nina Spence
Kassör	Hanna Dahlhusen
Sekreterare	Hanna Alderblad
Suppleant	Marco Walley
Suppleant	Tarja Huhtaoja

Revisor

Revisionsfirman Rävissor AB (556781-1616)

Valberedning

Peter Granström, flyttat 2025-01-10
Mimmi Berg, flyttat 2025-11-24
Albert Hjalmer

Stämmor

Ordinarie årsstämma hölls 2025-05-26
Extra stämma 2025-10-04

Skatter och avgifter

För hyreshus samt bostadsfastigheter som räknas som hyreshus skattemässigt, blir avgiften 1 724 kr per bostadslägenhet och år. Dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet (f.n. 2 967 000 kr, vilket ger en skatt för lokalerna på 29 670 kr) Beloppen är de senast gällande beloppen från skatteverket och kan komma att förändras i framtiden.

Medlemmar

	2025-12-31	2024-12-31
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	57	58
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	3	6
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-4	-7
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	56	57

Medlemslägenheter: 39 st.

Medlemslokaler: 2 st.

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar under året: 1 st

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det påbörjade arbetet under 2024 med att återställa självdragsventilationen avslutades under hösten 2025 och resulterade i en godkänd OVK.

Bostadsföreningen Bf Egna Hem bildades år 1925 och firade 100 års jubileum 2025.

Beskärning av träd på innergården.

Under 2025 antogs nya stadgar av Bf Egna Hem u.p.a.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	1 871 894	1 759 726	1 496 770	1 433 633
Resultat efter finansiella poster	-432 145	-68 267	20 047	239 927
Soliditet, %	-6	-2	-1	-1
Kassalikviditet, %	61	427	19	42
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta*	795	744	631	607
Årsavgifternas andel, %	99	98	98	-
Energikostnad/kvm	209	197	182	-
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	4 249	4 352	3 576	3 662
Sparande/kvm	83	87	80	-
Räntekänslighet	5	6	6	-
Saldo fond för yttre underhåll	2 985 346	2 216 681	787 681	456 281

* Nyckeltal ändrat, samt jämförelseår enligt BFNAR 2023:1

Upplysning vid förlust

Föreningen har för räkenskapsåret 2025 redovisat ett underskott om -432 145 kr. Underskottet beror huvudsakligen på kostnader för att återställa en självdragsventilation.

Föreningen har under året genomfört en översyn av den ekonomiska situationen och framtida underhållsbehov. För att säkerställa att planerade åtgärder för återställandet av ventilationen kan genomföras enligt underhållsplanen, har styrelsen beslutat att finansiera dessa åtgärder genom upptagande av nya lån samt höjda avgifter.

Vid utgången av räkenskapsåret uppgår föreningens långfristiga skulder till 9 853 000kr. Styrelsen bedömer att föreningens likviditet och framtida avgiftsnivåer kommer att påverkas av den ökade skuldsättningen, men att de planerade åtgärderna är nödvändiga för att upprätthålla fastighetens skick och värde.

Styrelsen följer kontinuerligt föreningens ekonomiska situation och utvärderar alternativa finansieringslösningar för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi.

Eget kapital

	Fond för yttre underhåll	Övriga fonder	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	2 216 681		-2 326 702	-68 267
Disposition av fg års resultat	768 665		-836 932	68 267
Årets resultat				-432 145
Vid årets slut	2 985 346		-3 163 634	-432 145

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-3 163 634
årets resultat	-432 145
Totalt	<hr/> -3 595 779
disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	945 000
Uttag ur fond för yttre underhåll	-69 000
balanseras i ny räkning	<hr/> -4 471 779
Summa	-3 595 779

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 871 894	1 759 726
Summa rörelseintäkter		1 871 894	1 759 726
Rörelsekostnader			
Fastighet- och förvaltningskostnader	3	-1 739 750	-1 312 986
Övriga externa kostnader	4	-135 230	-147 836
Personalkostnader	5	-77 274	-75 303
Avskrivningar	6	-95 020	-94 068
Summa rörelsekostnader		-2 047 274	-1 630 193
Rörelseresultat		-175 380	129 533
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 905	15 302
Räntekostnader och liknande resultatposter		-269 670	-213 102
Summa finansiella poster		-256 765	-197 800
Resultat efter finansiella poster		-432 145	-68 267
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-432 145	-68 267
Skatter			
Årets resultat		-432 145	-68 267

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	7 605 812	7 700 832
Summa materiella anläggningstillgångar		7 605 812	7 700 832
Summa anläggningstillgångar		7 605 812	7 700 832
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		325 741	312 322
Övriga fordringar		-24	57
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	77 232	74 973
Summa kortfristiga fordringar		402 949	387 352
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 088 469	2 502 744
Summa kassa och bank		2 088 469	2 502 744
Summa omsättningstillgångar		2 491 418	2 890 096
SUMMA TILLGÅNGAR		10 097 230	10 590 928

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		2 985 346	2 216 681
Summa bundet eget kapital		2 985 346	2 216 681
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 163 634	-2 326 702
Årets resultat		-432 145	-68 267
Summa fritt eget kapital		-3 595 779	-2 394 969
Summa eget kapital		-610 433	-178 288
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, långfristig del	9	6 645 000	10 093 000
Summa långfristiga skulder		6 645 000	10 093 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		187 958	83 236
Skatteskulder		6 871	9 264
Övriga skulder	9	3 208 000	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	659 834	583 716
Summa kortfristiga skulder		4 062 663	676 216
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 097 230	10 590 928

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-432 145	-68 267
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	95 020	94 068
	<u>-337 125</u>	<u>25 801</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-337 125	25 801
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-15 597	-17 427
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	178 447	42 020
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-174 275	50 394
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	2 000 000
Amortering av låneskulder	-240 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-240 000	1 800 000
Årets kassaflöde	-414 275	1 850 394
Likvida medel vid årets början	2 502 744	652 350
Likvida medel vid årets slut	2 088 469	2 502 744

I likvida medel räknas även klientmedel hos ekonomisk förvaltare in.

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd. Då tidigare principer inte längre gäller är avskrivningarna från och med 2014 ändrade till att följa regelverket K2. Alla tidigare poster är sammanslagna till Byggnad.

Följande avskrivningstid tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Årsavgifternas andel%

Årsavgifternas andel av de totala intäkterna

Kapitalkostnad/kvm totalyta

Årets räntekostnad dividerat med totalytan.

Energikostnad/kvm totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Sparande/kvm totalyta

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Räntekänslighet

visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Not 2 Nettoomsättning**Årsavgifter och hyror**

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 481 691	1 385 321
Årsavgifter, lokaler	362 964	339 489
Övriga intäkter	27 239	34 916
Summa	1 871 894	1 759 726

I föreningens avgift ingår värme, vatten, tv grundutbud (Tele 2) och bredband (Stockholms stadsnät).

Not 3 Fastighets- och förvaltningskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsskötsel	80 032	105 375
Snöröjning/sandning	6 250	24 694
Städkostnader	61 132	61 222
Underhåll fastigheter	276 585	133 634
Underhåll ventilation	529 116	176 335
Trädgårdskostnader	19 274	32 928
Övriga driftskostnader	14 919	50 743
El fastighet	50 893	42 985
Uppvärmning	373 240	364 582
Vatten	61 240	48 904
Sophämtning	60 400	64 818
Container/tippavgift	6 939	6 990
Fastighetsförsäkring	36 146	31 956
Bredband	39 186	49 569
Kabel-TV	27 492	27 353
Fastighetsskatt	96 906	90 898
Summa	1 739 750	1 312 986

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Lokalhyra	-	1 000
Förbrukningsinventarier	-	150
Förbrukningsmaterial	4 075	-
Porto	-	137
Revision, extern	11 725	11 725
Ekonomisk förvaltning	104 557	117 977
Övriga förvaltningskostnader	2 584	2 161
Bankavgifter	40	6 625
Föreningsverksamhet	6 639	2 451
Medlemsavgifter	5 610	5 610
Summa	135 230	147 836

Not 5 Anställda och personalkostnader**Personal**

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Medelantalet anställda	-	-
Summa	-	-

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och internrevisor	58 800	57 300
Summa	58 800	57 300
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	18 474	18 003
Totalt	77 274	75 303

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Byggnader	95 020	94 068
Summa	95 020	94 068

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	12 165 130	12 165 130
	12 165 130	12 165 130
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 464 298	-4 370 230
-Årets avskrivning enligt plan	-95 020	-94 068
	-4 559 318	-4 464 298
Redovisat värde vid årets slut	7 605 812	7 700 832
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	4 032 600	4 032 600
Taxeringsvärde byggnader:	34 955 000	25 671 000
Taxeringsvärde mark:	43 012 000	41 062 000
Vid årets slut	77 967 000	66 733 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsskötsel	28 321	26 344
Bredband	3 403	-
Försäkring	33 468	36 146
Kabel-TV	6 990	6 873
Medlemsavgifter	5 050	5 610
	77 232	74 973

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Löptid (tom)	2025-12-31	2024-12-31
Nordea 71475	0,90%	2026-03-17	3 208 000	3 308 000
Nordea 24726	3,83%	2027-03-17	4 685 000	4 785 000
Nordea 86918	2,94%	2028-10-18	1 960 000	2 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			9 853 000	10 093 000

Varav kortfristig del			3 208 000	-
Varav Långfristig del			6 645 000	10 093 000
Summa			9 853 000	10 093 000

Förfaller	Inom 1 år	Inom 2 - 5 år	Senare än 5 år	Total
Löper ut	3 208 000	6 645 000	-	9 853 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Löner och arvoden	26 640	26 640
Sociala avgifter	15 238	15 238
Ränta	16 210	16 558
Årsavgifter/hyror	482 758	459 027
Värme	46 669	47 580
Revision	11 725	11 725
Fastighetsskötsel	60 594	6 948
	659 834	583 716

Not 11 Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex-svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult:

Maria Frödin, Daniel Klasson Redovisning AB

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	10 143 000	10 143 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa ställda säkerheter	10 143 000	10 143 000

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa eventalförpliktelser		

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-03-31

Stockholm den 2026

Nina Spence
Ledamot

Hanna Dahlhusen
Ledamot

Hanna Alderblad
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2026

Revisionsfirman Rävissor AB, Anders von Scheele
Extern revisor

Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Årsredovisning 2025 Egna Hem.pdf
Checksumma: fefe0c081ab86414967ec1c59d687e662df41eed83653bc42369539e480cd290
Skickad: 2026-05-05 kl 09:03

Underskrift av årsredovisningen



Digitalt signerad av: NINA SPENCE
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-05-05 kl 10:44



Digitalt signerad av: HANNA DALHUSEN
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-05-05 kl 12:19



Digitalt signerad av: HANNA ALDERBLAD
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-05-05 kl 12:57



Digitalt signerad av: ANDERS VON SCHÉELE
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-05-06 kl 08:49

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>