

# Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

BRF Felicia Strand  
Org nr: 769608-5518





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

## Bilagor

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Felicia Strand får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 122 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 746 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Klabben 2 i Stockholms kommun. På fastigheten finns en byggnad med 46 lägenheter samt en lokal. Byggnaden är uppförd 2003. Föreningen äger marken vilket medför att ingen tomträttsavgäld betalas, en kostnad som uppstått för andra föreningar i Hammarby Sjöstad.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Stockholms Brandkontor. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Bostadsrättstillägg bekostas av föreningen och hemförsäkringen bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
16	19	11	46

### Dessutom tillkommer

Lokaler	Garageplatser
1	17

Total tomtarea	2 193 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	3 743 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	55 m <sup>2</sup>
Total area	3 798 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	176 228 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	189 675 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

## Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen Ek.förening	Ekonomisk förvaltning
Jakobsen Properties AB	Teknisk förvaltning
Ownit Bredband AB	Kabel-TV
Ownit Bredband AB	Bredband
Dekra AB	Hissbesiktning
Stockholm Hiss och Elteknik AB	Hiss (underhåll)
Monika Piskalado AB	Lokalvård
Remondis Sweden AB	Sophämtning
Nynäs Tak Entreprenad Stockholm AB	Snöröjning (tak)
Aphos förvaltning AB	Snöröjning (markplan)
Aphos förvaltning AB	Trädgårdsskötsel
Stockholm Exergi AB	Fjärrvärme
Telavox AB	Porttelefon

Föreningen är delaktig i Sickla Kanal samfällighetsförening som svarar för drift av sopsugsanläggningen.

Gemensamhetsanläggningen utgörs av en gård, passage genom garage samt garageport som sköts med Klubben 1, Lugnets Allé 48 A-E. Gemensamhetsanläggningens fördelning är 47,6% för Klubben 1 och 52,4% för Klubben 2.

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 308 tkr och planerat underhåll för 348 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

### Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen sträcker sig från 2023 till 2052.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

<b>Tidigare utfört underhåll</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>
Bostäder	2024
Målning handledare	2023
Murarbeten och markarbeten	2023
Stamspolning	2023
Dörrbyten bl.a. till soprum	2023
Ventilationsarbete, åtgärder OVK	2022
Byte av cirkulationspump	2022
Underhållsarbete dörrar vid entréer	2022
Målning balkongräcken	2019-2022
Ny pergola med tillhörande växter	2021
Underhållsarbete hissar	2021
Målning nedre delen av fasad innergården	2021
Målning sopdörrar, soprum och cykeldörr	2021
Stamspolning	2020
Målning balkongräcken	2019-2021
Fönsterrenovering	2018
Stamspolning	2017
Markarbete & dränering	2017
Målning källare & trapphus	2016
Postboxar	2016
Byte expansionskärl	2016
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	2016
Byte torkskåp	2015
Plåtarbeten tak	2015

<b>Årets utförda underhåll</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Stamspolning	46 400
Nödtelefoner till hiss, 4 stycken	82 500
Balkongrenovering	219 384

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Roger Callin	Ordförande	2026
Lina Svärd	Sekreterare	2026
Rebecka Wedlund	Ledamot	2026
Alexander Carlsson	Ledamot	2026
Hans Andersson	Ledamot	2026
Britta von Schoultz	Ledamot Riksbyggen	2026

<b>Styrelsuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Alma Frödén	Suppleant	2026
Lars Sjöström	Suppleant	2026

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Deltarev KB, Emma Johansson	Auktoriserad revisor	2026
Hans Pettersson	Förtroendevald revisor	2026
Anna Jilmstad	Förtroendevald revisorssuppleant	2026

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Jenny Furuby (sammankallande)	2026
Maria Bengtsson	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 69 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 70 personer.

Föreningen ändrade senast årsavgiften om 5% från och med 1 januari 2025.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	4 309	4 045	3 723	3 423	3 415
Resultat efter finansiella poster*	-377	-733	-1 481	-674	-912
Resultat exkl avskrivningar	746	398	-350	456	216
Soliditet %*	78	78	78	78	80
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	91	90	87	87
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 032	967	887	812	810
Driftkostnader kr/kvm	655	569	734	584	659
Energikostnad kr/kvm*	215	206	201	213	202
Underhållsfond kr/kvm	303	282	224	234	190
Reservering till underhållsfond kr/kvm	113	113	113	113	113
Sparande kr/kvm*	288	156	31	189	209
Ränta kr/kvm	215	316	268	68	38
Skuldsättning kr/kvm*	7 545	7 581	7 615	7 781	7 241
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 545	7 581	7 615	7 781	7 241
Räntekänslighet %*	7,3	7,8	8,6	9,6	8,9

\* obligatoriska nyckeltal

## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	114 200 220	1 070 206	-7 091 299	-732 961
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-732 961	732 961
Reservering underhållsfond		430 575	-430 575	
Ianspråktagande av underhållsfond		-348 284	348 284	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Överföring från uppskrivningsfonden			0	
Årets resultat				-376 537
<b>Vid årets slut</b>	<b>114 200 220</b>	<b>1 152 497</b>	<b>-7 906 551</b>	<b>-376 537</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-7 824 260
Årets resultat	-376 537
Årets fondreservering enligt stadgarna	-430 575
Årets ianspråktagande av underhållsfond	348 284
<b>Summa</b>	<b>-8 283 088</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden	0
Ianspråktagande av underhållsfonden	0
<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>- 8 283 088</b>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

### Uppllysning vid förlust:

Bostadsrättsföreningen redovisar för räkenskapsåret 2025 ett negativt resultat om -377 tkr. Årets förlust härleds till ökade taxebundna kostnader så som el, vatten och avfallshantering.

# Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 308 804	4 044 600
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 422	9 050
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 324 226</b>	<b>4 053 650</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 486 096	-2 160 269
Övriga externa kostnader	Not 5	-192 637	-239 499
Personalkostnader	Not 6	-105 937	-97 323
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 122 370	-1 131 374
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 907 040</b>	<b>-3 628 464</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>417 185</b>	<b>425 186</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 584	45 107
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-817 307	-1 203 253
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-793 723</b>	<b>-1 158 147</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-376 537</b>	<b>-732 961</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-376 537</b>	<b>-732 961</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	131 090 172	132 199 366
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	90 238	84 664
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>131 180 410</b>	<b>132 284 029</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		2 204 042	2 334 667
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 204 042</b>	<b>2 334 667</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>133 384 452</b>	<b>134 618 696</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	60
Övriga fordringar		18 000	18 649
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	137 270	115 169
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>155 270</b>	<b>133 878</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 12	3 286 526	2 155 136
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 286 526</b>	<b>2 155 136</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 441 797</b>	<b>2 289 014</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>136 826 248</b>	<b>136 907 711</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	114 200 220	114 200 220	
Fond för yttre underhåll	1 152 497	1 070 206	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>115 352 717</strong>	<strong>115 270 426</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	-7 906 551	-7 091 299	
Årets resultat	-376 537	-732 961	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>-8 283 088</strong>	<strong>-7 824 260</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>107 069 628</strong>	<strong>107 446 166</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	7 181 500	0
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>7 181 500</strong>	<strong>0</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	21 474 500	28 791 000
Leverantörsskulder		334 844	69 198
Skatteskulder		17 758	11 880
Övriga skulder	Not 14	6 030	6 030
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	741 988	583 437
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>22 575 120</strong>	<strong>29 461 545</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>136 826 248</strong>	<strong>136 907 711</strong>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
<strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>		
Rörelseresultat	417 185	425 186
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 122 370	1 131 374
	<strong>1 539 555</strong>	<strong>1 556 559</strong>
Erhållen ränta	147	45 107
Erlagd ränta	-854 462	-1 236 603
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong>	<strong>685 240</strong>	<strong>365 062</strong>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	2 044	-33 641
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	467 230	-458 565
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>	<strong>1 154 515</strong>	<strong>-127 143</strong>
<strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	130 625	130 625
Investeringar i inventarier	-18 750	-16 875
<strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>	<strong>111 875</strong>	<strong>113 750</strong>
<strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Amortering av lån	-135 000	-130 000
<strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>	<strong>-135 000</strong>	<strong>-130 000</strong>
<strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>		
Årets kassaflöde	1 131 390	-143 393
Likvida medel vid årets början	2 155 136	2 298 530
Likvida medel vid årets slut	3 286 526	2 155 136
Kassa och Bank BR	3 286 526	2 155 136

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Skyddsräcke	Linjär	10
Belysning stolpar	Linjär	10
Laddstolpar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 885 036	3 643 998
Hyror, lokaler	12 000	12 000
Hyror, garage	361 092	343 800
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-3 458
Elavgifter	35 000	30 000
Övriga avgifter	5 450	5 700
Övriga ersättningar	10 223	12 560
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 308 804</b>	<b>4 044 600</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	15 422	9 050
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>15 422</b>	<b>9 050</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-348 284	-195 837
Reparationer	-308 345	-248 701
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-121 584	-111 730
Försäkringspremier	-53 023	-51 611
Kabel- och digital-TV	-149 844	-128 294
Återbäring från Riksbyggen	400	100
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 971	0
Serviceavtal	-13 862	-9 899
Obligatoriska besiktningar	-44 361	-38 523
Snö- och halkbekämpning	-53 999	-86 593
Förbrukningsinventarier	-2 561	0
Vatten	-124 259	-110 197
Fastighetsel	-171 331	-122 907
Uppvärmning	-520 331	-547 533
Sophantering och återvinning	-226 096	-114 690
Förvaltningsarvode drift	-338 645	-393 854
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 486 096</b>	<b>-2 160 269</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-100 684	-96 704
IT-kostnader	-11 984	-14 419
Arvode, yrkesrevisorer	-36 750	-38 938
Övriga försäljningskostnader	0	-225
Övriga förvaltningskostnader	-17 045	-36 824
Kreditupplysningar	-1 988	-2 115
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 650	-13 131
Telefon och porto	-7 190	-13 940
Medlems- och föreningsavgifter	-2 350	-5 640
Konsultarvoden	0	-12 938
Bankkostnader	-4 996	-4 625
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-192 637</b>	<b>-239 499</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Styrelsearvoden	-84 999	-78 871
Sociala kostnader	-20 938	-18 452
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-105 937</b>	<b>-97 323</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-1 109 193	-1 109 193
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-3 375
Avskrivning Installationer	-13 176	-18 805
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 122 370</b>	<b>-1 131 374</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-816 593	-1 198 739
Övriga räntekostnader	-714	-4 514
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-817 307</b>	<b>-1 203 253</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	110 919 339	110 919 339
Mark	38 971 659	38 971 659
	<b>149 890 998</b>	<b>149 890 998</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>149 890 998</b>	<b>149 890 998</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-17 691 632	-16 582 439
	<b>-17 691 632</b>	<b>-16 582 439</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-1 109 193	-1 109 193
	<b>-1 109 193</b>	<b>-1 109 193</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-18 800 825</b>	<b>-17 691 632</b>
--	--------------------	--------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut****Varav**

Byggnader	92 118 514	93 227 707
Mark	38 971 659	38 971 659

**Taxeringsvärden**

Bostäder	172 000 000	186 000 000
Lokaler	4 228 000	3 675 000

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>176 228 000</b>	<b>189 675 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>93 228 000</i>	<i>87 675 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>83 000 000</i>	<i>102 000 000</i>

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	33 750	33 750
Installationer	193 678	176 803
	<b>227 428</b>	<b>210 553</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	18 750	16 875
	<b>18 750</b>	<b>16 875</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>246 178</b>	<b>227 428</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-33 750	-30 375
Installationer	-109 014	-90 209
	<b>- 142 764</b>	<b>-78 473</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-0	-3 375
Installationer	-13 176	-18 805
	<b>-13 176</b>	<b>-22 180</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-33 750	-33 750
Installationer	-122 190	-109 014
	<b>-155 940</b>	<b>-142 764</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>90 238</b>	<b>84 664</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	90 238	84 664

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	23 437	0
Förutbetalda försäkringspremier	54 141	53 023
Förutbetalt förvaltningsarvode	26 108	25 171
Förutbetald kabel-tv-avgift	28 801	27 784
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 785	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 998	9 191
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>137 270</b>	<b>115 169</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	1 456 313	1 441 249
Transaktionskonto	1 830 213	713 887
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 286 526</b>	<b>2 155 136</b>

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	28 656 000	28 791 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-280 000	-130 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitutet	-21 194 500	-28 661 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>7 181 500</b>	<b>0</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,36%	2025-05-02	2 275 000,00	-2 210 000,00	65 000,00	0,00
NORDEA	2,55%	2025-07-19	6 900 000,00	-6 900 000,00	0,00	0,00
NORDEA	3,28%	2025-07-22	6 222 000,00	-6 222 000,00	0,00	0,00
NORDEA	2,55%	2026-02-23	6 500 000,00	-6 500 000,00	0,00	0,00
NORDEA	2,55%	2026-04-22	6 894 000,00	-6 894 000,00	0,00	0,00
NORDEA	2,40%	2026-07-13	0,00	7 181 500,00	0,00	7 181 500,00
NORDEA	2,28%	2026-07-13	0,00	14 363 000,00	70 000,00	14 293 000,00
NORDEA	2,55%	2027-10-11	0,00	7 181 500,00	0,00	7 181 500,00
<b>Summa</b>			<b>28 791 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>135 000,00</b>	<b>28 656 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns lån som omsätts nästkommande räkenskapsår.

Dessa lån redovisas som en kortfristig skuld trots att föreningen inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas. Detta för att följa god redovisningssed.

**Not 14 Övriga skulder**

	2025-12-31	2024-12-31
Mottagna depositioner	6 030	6 030
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>6 030</b>	<b>6 030</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	25 325	23 942
Upplupna räntekostnader	151 350	188 505
Upplupna driftskostnader	0	12 615
Upplupna elkostnader	13 459	12 801
Upplupna vattenavgifter	21 003	18 412
Upplupna värmekostnader	54 693	57 150
Upplupna kostnader för renhållning	3 290	3 231
Upplupna revisionsarvoden	34 000	31 000
Upplupna styrelsearvoden	80 600	76 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	965	9 025
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	357 302	150 556
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>741 988</b>	<b>583 437</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	37 002 000	37 002 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-05-11.

Årsredovisningen undertecknas och datum framgår av den elektroniska signeringen

---

Roger Callin,

---

Lina Svärd,

---

Rebecka Wedlund,

---

Alexander Carlsson,

---

Britta von Schoultz,

---

Hans Andersson,

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av den elektroniska signeringen

Deltarev KB

---

Emma Johansson  
Auktoriserad revisor

---

Hans Pettersson  
Förtroendevald revisor

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentlighetsregler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentlighetsregler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

# BRF Felicia Strand

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Felicia Strand i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långgivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)



# 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."

## BRITTA VON SCHOULTZ

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Felicia Strand

Serienummer: ade98bf134e1c1[...]543560f7075f2

IP: 90.233.xxx.xxx

2026-05-11 12:38:11 UTC



## Hans Johannes Järnbert Pettersson

### Internrevisor

Serienummer: 0d0161864824bb[...]05e6209a90c20

IP: 178.78.xxx.xxx

2026-05-11 19:28:11 UTC



## REBECKA WEDLUND

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Felicia Strand

Serienummer: 0de4f8dcad9d5b[...]e40fcf514c72b

IP: 178.78.xxx.xxx

2026-05-12 06:15:12 UTC



## ROGER CALLIN

### Styrelseordförande

På uppdrag av: Riksbyggen Bostadsrättsförening Felicia...

Serienummer: 89b84664df685[...]46971ab4c905b

IP: 212.247.xxx.xxx

2026-05-13 11:26:08 UTC



## Hans Gustaf Andersson

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Felicia Strand

Serienummer: 98d1727c20452b[...]144cf3a6e330d

IP: 178.78.xxx.xxx

2026-05-14 14:19:55 UTC



## LINA SVÄRD

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Felicia Strand

Serienummer: da846fdf521df0[...]25894afab2002

IP: 2.69.xxx.xxx

2026-05-14 18:49:12 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."

## CARL MARCUS ALEXANDER CARLSSON

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Felicia STRand

Serienummer: 0be09c8fb29229[...]105b15926b871

IP: 95.193.xxx.xxx

2026-05-17 14:39:08 UTC



## EMMA JOHANSSON

### Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Deltarev KB

Serienummer: 566f66fcc1819[...]a047d3845c55b

IP: 213.212.xxx.xxx

2026-05-20 08:23:27 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.