

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Magnetten

Org.nr. 769624-4362

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	12

Brf Magneten

Org.nr. 769624-4362

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Styrelsens uppdrag

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 2012-03-07. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2015-01-07 och nuvarande stadgar registrerades 2023-08-30 hos bolagsverket.

Föreningen har en underhållsplan.

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

Fastighetsfakta

Förvärvet

Föreningens fastighet med Fastighetsbeteckning Rovän 3 i Solna Kommun förvärvades 2013-06-20. Totalentreprenadkontrakt tecknades med Peab Bostad AB 2013-11-29.

Fastigheten är belägna på adresserna Storgatan 70B, 70C, 74B, 76B och 76C.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget If. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningen äger fastigheten med tillhörande tomtmark.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 2015 och består av ett flerbostadshus med 113 bostadslägenheter. Värdeåret är 2015. Byggnadsytan utgörs av 8 949 kvm lägenhetsyta.

Lägenheter

Föreningen upplåter 113 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenheterna fördelas enligt nedan;

1	rok	11 st
2	rok	44 st
3	rok	14 st
4	rok	23 st
5	rok	21 st

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång	171 st
Medlemmar vid årets utgång	169 st

Under året har 9 överlåtelser skett, samt att styrelsen har beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Brf Magnetten

Org.nr. 769624-4362

Styrelsen

Chengis Rehman	Ordförande
Leif Hansson	Ledamot
Anders Granath	Ledamot
Ksenia Augerwald	Ledamot
Kristiina Niit	Ledamot

Madalina Ghergina	Suppleant
Daniel Ghirmatson	Suppleant
Hans-Erik Sandström	Suppleant
Gunnar Goude	Suppleant

Revisor

Ida Lyngen Brådhe Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Valberedning

Makda Yohannes
Tania Katenda

Styrelsen har under 2025 haft 11 protokollförda sammanträden och ett extra lördagsmöte i oktober för planering av det kommande året 2026.

Stämman

Ordinarie stämman hölls den 3:e juni 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Samtliga trapphus har fått varnare som blinkar med rött sken om rökluckan är öppen.
- Nya brandvarnare har installerats i föreningens samtliga lägenheter.
- Varje trapphusplan har utrustats med brandfilt.
- Miljörummets väggar och tak samt tillhörande korridor har målats om.
- Samtliga sopkärl har specialtvättats.
- Passagen i 76 B har tvättats och målats av Centrumfastigheten.
- Samtliga lägenheter har fått nya luftfilter inmonterade.
- Elöversyn har genomförts. En tidigare icke godkänd huvudkabel har bytts ut mot en dylik godkänd.
- För att öka leveranssäkerheten avseende värme och varmvatten har installationerna succesivt förbättrats för att motverka korrosion i fläktrum och i undercentralen.
- Systematisk brandsyn har genomförts.
- Samtliga hissar har besiktigats utan anmärkning.
- Plan 4 har stamspolats samtidigt med innegårdens dräneringssystem.
- På det hela taget har 2025 varit ett år med få trygghetsstörningar. Vårt goda samarbete med våra grannar, polis och stadens trygghetsamordnare haft god effekt liksom egna och Huvudsta Centrums installationer av kameror och starkare belysning.
- Styrelsen har systematiserat arbetet med ett nytt årshjul och en ny checklista - allt för att reducera risken för misstag och glömska.

Föreningens ekonomi

Resultatet för 2025 hamnade på ungefär minus 1,8 MSEK. Resultatet påverkades positivt av de högre avgifterna. På minussidan är räntekostnaderna och avskrivningarna fortsatt stora kostnadsposter. Dessutom har vi haft en engångskostnad på 670 000 för den nya sopsugen, men trots detta har kassaflödet varit positivt och drygt 1 MSEK har amorterats på lånen.

Brf Magnetten

Org.nr. 769624-4362

Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2025. Resultatet är negativt på grund av de lagstadgade tvingande avskrivningarna på fastigheten. Utan avskrivningarna skulle resultatet vara positivt. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden kan föreningen behöva höja årsavgifterna 2026.

Avgiftshöjning

Avgifterna höjdes den 1:a juni 2025 med 4,0%

Föreningens säte är i Solna Kommun

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	8 428 856	7 974 659	7 344 296	6 816 793
Resultat efter finansiella poster	-1 869 871	-820 519	-1 615 699	-1 372 461
Soliditet (%)	81,55	81,52	81,31	81,16
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	902	891	821	762
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95	96	95	99
Skuldsättning (kr/kvm)	7 832	7 966	8 101	8 237
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 832	7 966	8 101	8 237
Sparande (kr/kvm)	161	219	115	181
Räntekänslighet (%)	9	9	10	11
Energikostnad (kr/kvm)	171	146	170	231

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 8949 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 8949 kvadratmeter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	245 061 000	81 793 000	2 500 000	-7 763 148
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			500 000	-500 000
Årets resultat				-1 869 871
Belopp vid årets utgång	245 061 000	81 793 000	3 000 000	-10 133 019

Brf Magnetten

Org.nr. 769624-4362

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Ansamlad förlust	-8 263 148
Årets resultat	<u>-1 869 871</u>
	-10 133 019

Förslag till disposition:

Reservering till yttre fond	500 000
I anspråkstagande av yttre fond	-689 235
Balanseras i ny räkning	<u>-9 943 784</u>
	-10 133 019

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Magneten

Org.nr. 769624-4362

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 428 856	7 974 659
Övriga rörelseintäkter		<u>80 774</u>	<u>299 272</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		8 509 630	8 273 931
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-5 623 469	-4 602 289
Styrelsearvoden		-214 752	-202 590
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4,5	<u>-2 623 386</u>	<u>-2 623 386</u>
Summa rörelsekostnader		-8 461 607	-7 428 265
Rörelseresultat		48 023	845 666
Finansiella poster			
Ränteintäkter		61 456	108 064
Räntekostnader		<u>-1 979 350</u>	<u>-1 774 249</u>
Summa finansiella poster		-1 917 894	-1 666 185
Resultat efter finansiella poster		-1 869 871	-820 519
Resultat före skatt		-1 869 871	-820 519
Årets resultat		<u>-1 869 871</u>	<u>-820 519</u>

Brf Magneten

Org.nr. 769624-4362

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	Not	2025-12-31	2024-12-31
Byggnader och mark	4	386 905 163	389 411 092
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	<u>127 245</u>	<u>244 702</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		387 032 408	389 655 794

Summa anläggningstillgångar

387 032 408 389 655 794

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	101 754
Övriga fordringar		362 766	295 957
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>241 457</u>	<u>352 894</u>
Summa kortfristiga fordringar		604 223	750 605

Kassa och bank

Kassa och bank		<u>4 381 162</u>	<u>4 060 193</u>
Summa kassa och bank		4 381 162	4 060 193

Summa omsättningstillgångar

4 985 385 4 810 798

SUMMA TILLGÅNGAR

392 017 793 394 466 592

Brf Magneteten

Org.nr. 769624-4362

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

326 854 000

326 854 000

Fond för yttre underhåll

3 000 000

2 500 000

Summa bundet eget kapital

329 854 000

329 354 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-8 263 148

-6 942 629

Årets resultat

-1 869 871

-820 519

Summa fritt eget kapital

-10 133 019

-7 763 148

Summa eget kapital

319 720 981

321 590 852

Långfristiga skulder

Fastighetslån

6

48 752 877

28 186 871

Summa långfristiga skulder

48 752 877

28 186 871

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6

21 335 399

43 096 534

Leverantörsskulder

886 718

566 400

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 321 818

1 025 935

Summa kortfristiga skulder

23 543 935

44 688 869

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**392 017 793****394 466 592**

Brf Magneten

Org.nr. 769624-4362

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		48 023	845 666
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 623 386	2 623 386
Erhållen ränta mm		61 456	108 064
Erlagd ränta		-1 979 350	-1 774 249
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<hr/> 753 515	<hr/> 1 802 867
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		101 754	-16 506
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		44 628	-153 608
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		320 318	122 147
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		295 883	-119 502
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<hr/> 1 516 098	<hr/> 1 635 398
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-1 195 129	-1 212 868
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<hr/> -1 195 129	<hr/> -1 212 868
Förändring av likvida medel		320 969	422 531
Likvida medel vid årets början		4 060 193	3 637 662
Likvida medel vid årets slut		<hr/> 4 381 162	<hr/> 4 060 193

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2) och BFNAR 2023:1 kompletterande upplysninga m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

*Materiella anläggningstillgångar*Tillämpade avskrivningstider:Antal år

Byggnader	120
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2025	2024
Avgift bostad	7 764 552	7 334 974
Elavgifter	307 890	279 673
Vattenavgifter	356 414	359 647
Intäkter övrigt	0	365
	<hr/> 8 428 856	<hr/> 7 974 659

Not 3 Övriga externa kostnader	2025	2024
Underhåll	689 235	152 511
Reparationer	1 089 043	989 264
Snöskottning/sandning	56 040	89 362
Städning	218 827	213 648
Besiktning- och avtalskostnader	561 351	260 558
Bevakningskostnader	9 360	75 226
Fastighetsel	724 269	451 668
Uppvärmning	513 376	638 569
Vatten	295 502	220 715
Avfallshantering	395 398	359 379
Fastighetsförsäkringar	174 688	163 264
Förvaltningsarvode	352 504	333 120
Data- IT kostnader	302 096	302 096
Revisionsarvoden	54 625	50 375
Juridiska åtgärder	9 863	114 238
Administrativa kostnader	122 313	46 554
Övriga förvaltningskostnader	18 100	89 788
Konsultarvoden	8 250	21 500
Föreningskostnader	20 429	22 254
Medlems- och föreningsavgifter	8 200	8 200
	<hr/> 5 623 469	<hr/> 4 602 289

NOTER**Noter till balansräkningen**

Not 4	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>412 000 001</u>	<u>412 000 001</u>
	Utgående anskaffningsvärden	412 000 001	412 000 001
	Ingående avskrivningar	-22 588 909	-20 082 980
	Årets avskrivningar	<u>-2 505 929</u>	<u>-2 505 929</u>
	Utgående avskrivningar	<u>-25 094 838</u>	<u>-22 588 909</u>
	Redovisat värde	386 905 163	389 411 092
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	80 000 000	98 000 000
	Byggnader	<u>238 000 000</u>	<u>223 000 000</u>
		318 000 000	321 000 000
Not 5	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>1 168 932</u>	<u>1 168 932</u>
	Utgående anskaffningsvärden	1 168 932	1 168 932
	Ingående avskrivningar	-924 230	-806 773
	Årets avskrivningar	<u>-117 457</u>	<u>-117 457</u>
	Utgående avskrivningar	<u>-1 041 687</u>	<u>-924 230</u>
	Redovisat värde	127 245	244 702
Not 6	Fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
	Lån		
	Swedbank 2,66%		
	Swedbank 2,56%		
	Swedbank 2,33%		
	Tid och villkor		
	2028-09-25	20 707 918	20 761 135
	2027-10-25	28 186 871	28 186 871
	2026-02-28	<u>21 193 487</u>	<u>22 335 399</u>
		70 088 276	71 283 405

Lån som ska omförhandlas år 2026 är ett lån till beloppet av 21 193 487 kr och bokas därav som kortfristig del av långfristig skuld i balansräkningen, så även amorteringar för 2026.

Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	85 146 000	85 146 000

NOTER

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-28
Solna den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Leif Hansson

Kristina Niit

Anders Granath

Ksenia Augervald

Chengis Rehman

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Ida Lyngen Brådhe
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 11 maj 2026



Årsred 2025, Brf Magneten.pdf
(367964 byte)
SHA-512: d80f27f27122dfc28c8376f9fa60398567675
bd4b860a79e0348d7339e90dbd8a9d3db41f878e3b7528
5e2fa116fa90606a18699f5f51049a2fb80108cc2f58e

Underskrifter

2026-05-07 16:51:56 (CET)



Leif Reinhold Hansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-07 16:42:35 (CET)



Bo Anders Petter Granath

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-10 21:24:40 (CET)



Kristiina Niit

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-07 16:19:11 (CET)



Ksenia Augervald

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-08 07:08:10 (CET)



Chengis Rehman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-11 19:20:48 (CET)



Ida Margrethe Lyngen

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Underteckandet intygas av Assently



Ny Årsredovisning2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

176dafa27569140cd0946a9752185bfb0343c6a8a10e34e322e0dbc0f0f2d4735862c04528db491fb4cef3869225fb58e2dc8329bd35fd6f94dee6dbf224d9b9



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.