

Brf Arkitekten 2

Org.nr: 716411-6985

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Arkitekten 2, 716411-6985, med säte i Solna, avger härmed följande årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Registrering

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-01-16. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2023-08-21 hos Bolagsverket.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.
På stämman deltog 24 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Amanda Monadjemzadeh
Ledamot	Edward Azavedo
Ledamot	Eva Fågelström
Ledamot	Bengt Erik Johnsson
Ledamot	Viktor Moreau
Ledamot	Jon Plato
Suppleant	Frida Camilla Hamsis

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.
Firmatecknare har varit 2 styrelseledamöter i förening.

Revisor

Intern revisor	Åsa Eriksson
Intern revisor	Ulrika Bjerke

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Arkitekten 2, Solna Kommun

Nybyggnadsår: 1959

Värdeår: 1959

Föreningen disponerar tomten genom äganderätt.

Fastigheten är försäkrad genom Brandkontoret. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen men inget kollektivt bostadsrättstillägg.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig över 20 år, från 2012 till 2031.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
2	12	1	7	19	1

Samtliga 42 lägenheter upplåts med bostadsrätt, totalt 3 955 kvm.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början fanns 67 medlemmar i föreningen.

Under året har 6 överlåtelser skett.

Vid räkenskapsårets slut fanns 68 medlemmar i föreningen.

Förvaltning och väsentliga avtal

Avtal

Leverantör

Ekonomisk förvaltning	Princip Redovisning AB / PHM Redovisning AB
Trädgårdsskötsel inkl. snöröjning	Hagsläatts Markservice AB
Städ	Städpulsen AB
Vatten och avlopp	Solna Vatten AB
Avfall	PreZero Recycling AB
El	Vattenfall Kundenservice AB
Uppvärmning	Norrenergi AB
Serviceavtal hissar	OTIS AB
Bredband / TV	Tele2 Sverige AB / Telenor Sverige AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen gör för räkenskapsåret 2025 ett resultat om 116 767 kr. Av dessa utgör avskrivningar -801 259 kr som inte påverkar likviditeten. Frånses avskrivningarna gör föreningen ett resultat om 918 026 kr.

Ingen amortering har skett på föreningens lån under året men det har investerats -803 807 kr i solceller. Detta har, tillsammans med mindre förändringar i rörelsefordringar- och skulder, gjort att föreningens kassa, trots det stora positiva resultatet, endast ökat med 155 381 kr. Saldot per sista december 2025 uppgick till 3 698 691 kr.

Föreningen har bra nyckeltal som tål att jämföras med andra liknande bostadsrättsföreningar. Årsavgiften är under medelvärdet i Sverige och skuldsättningen är låg, under 5 000kr per kvadratmeter. Sparandet ligger på en bra nivå med hänvisning till föreningens underhållsplan. Dock byggdes fastigheten år 1959 och många byggnadskomponenter har bytts ut, alternativt behöver bytas ut. Det är viktigt att föreningen håller sin underhållsplan uppdaterad och arbetar utifrån den, annars riskerar man att underhållet blir eftersatt med stora reparationskostnader som påföljd. På grund av ett bra sparande under längre tid har föreningen ett bra låneutrymme för att finansiera dessa underhåll när de väl behöver utföras.

Föreningen har anlitat Princip Redovisning AB (nu PHM Redovisning AB) som ekonomiska förvaltare. Föreningen har anlitat Städpulsen AB för städning av föreningens gemensamhetsutrymmen.

Tekniskt underhåll

Diverse underhåll- och reparationsåtgärder har skett under året;

- Tagit hand om vattenläckor
- Installerat nytt internet 2500/2500
- Cyklerensning
- Installerat solceller
- Förhandlat nytt elavtal och installerat IMD
- Förhandlat nytt avtal med Cellnex
- Upprättat en krisplan
- Kapat ett dött träd på framsidan
- Utfört godkänd OVK

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	3 014	2 967	2 986	3 084
Resultat efter finansiella poster, tkr	117	- 165	121	103
Soliditet, %	52	52	52	
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	706	698	698	670
Skuldsättning / kvm	4 409	4 409	4 409	4 527
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	4 409	4 409	4 409	4 527
Sparande / kvm	232	229	290	
Räntekänslighet, %	6	6	6	
Energikostnad* / kvm	187	163	143	
Årsavgifters andel av rörelseintäkter, %	93	93	92	
Rörelseintäkt som går till räntor, %	14	15	15	

* Kostnad för medlemmarnas el, vatten och värme ingår i föreningens energikostnader.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning: De intäkter föreningen haft under året som är återkommande, såsom avgifter från medlemmar, hyresintäkter för garage och driftstillägg med mera.

Resultat efter finansiella poster: Föreningens bokföringsmässiga resultat som kan ses längst ner i föreningens resultaträkning. Det bokföringsmässiga resultatet ska inte förväxlas med föreningens likviditet eller kassa. Denna information framgår istället tydligare i kassaflödesanalysen.

Soliditet: (Förenklat: $\text{Eget kapital} / \text{Totalt kapital} * 100$) visar hur mycket av en förenings tillgångar som är finansierade av eget kapital respektive lån.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte. Enligt Finansinspektionen låg den genomsnittliga avgiften 2024 på 784kr/kvm och där nyproducerade bostadsrätter låg något högre. 2025s genomsnittliga avgift förväntas ligga högre än 2024s nivåer.

Skuldsättning per kvm eller kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, eller endast *bostadsrätt*. Nyckeltalet visar hur skuldsatt föreningen är i förhållande till sin storlek. Nyckeltalet använder två beräkningsgrunder för att göra det enklare att jämföra två föreningar som har olika uppdelningar av hyresrätter och bostadsrätter. Nya föreningar har oftast högre skuldsättning än sina äldre motparter.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar och planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten. Ett bra sparande brukar ligga på mellan 200-300kr/kvm.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från tvingande årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet. Nyare föreningar har ofta högre räntekänslighet då de tenderar att vara högre belånade.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*. Nyckeltalet visar den årliga energikostnaden i föreningen i förhållande till sin storlek. Normal energiförbrukning är ca 200kr/kvm men påverkas bland annat av energipriser, byggnadens konstruktion och huruvida föreningen betalar för medlemmarnas energikostnader eller ej.

Årsavgifternas andel av alla rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Rörelseintäkt som går till räntor: Alla räntor dividerat med alla rörelseintäkter. Nyckeltalet kan ge en förklaring till stora förändringar i föreningens resultat och sparande. År då föreningen har rörliga lån eller lån för omförhandling kan man ibland se stora skiftningar i räntekostnader vilket även påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, likviditet och sparande.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	16 132 024	2 697 667	896 011	- 164 850
F.g. års resultatdisposition			-164 850	164 850
Årets resultat				116 767
Vid årets slut	16 132 024	2 697 667	731 161	116 767

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel:

Balanserat resultat	731 161
Årets resultat	116 767
Summa över/underskott	847 928

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Reservering fond för yttre underhåll enligt stadgar	429 456
Balanseras i ny räkning	418 472
Totalt	847 928

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	3 013 711	2 966 939
Summa rörelseintäkter		3 013 711	2 966 939
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	3	-1 281 231	-1 257 272
Administration och förvaltning	4	-231 566	-160 507
Personalkostnader	5	-149 311	-211 881
Avskrivningar		-801 259	-1 070 289
Summa rörelsekostnader		-2 463 367	-2 699 949
RÖRELSERESULTAT		550 344	266 990
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		131 880	129 686
Räntekostnader och liknande resultatposter		-565 457	-561 526
Summa finansiella poster		-433 577	-431 840
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		116 767	-164 850
RESULTAT FÖRE SKATT		116 767	-164 850
ÅRETS RESULTAT		116 767	-164 850

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	33 424 544	34 199 009
Inventarier, maskiner och installationer	7	777 013	0
Summa materiella anläggningstillgångar		34 201 557	34 199 009
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		34 201 557	34 199 009
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		30 725	0
Övriga fordringar		94 556	116 138
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	96 208	64 200
Summa kortfristiga fordringar		221 489	180 338
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 698 691	3 543 310
Summa kassa och bank		3 698 691	3 543 310
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 920 180	3 723 648
SUMMA TILLGÅNGAR		38 121 737	37 922 657

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 132 024	16 132 024
Underhållsfond		2 697 667	2 697 667
Summa bundet eget kapital		18 829 691	18 829 691
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		731 161	896 011
Årets resultat		116 767	-164 850
Summa fritt eget kapital		847 928	731 161
SUMMA EGET KAPITAL		19 677 619	19 560 852
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	9 , 10	0	17 436 590
Summa långfristiga skulder		0	17 436 590
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	17 436 590
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	9 , 10	17 436 590	0
Leverantörsskulder		113 851	168 166
Övriga skulder		73 529	86 261
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	820 148	670 788
Summa kortfristiga skulder		18 444 118	925 215
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		18 444 118	925 215
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 121 737	37 922 657

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		550 344	266 990
Avskrivningar		801 259	1 070 289
Summa		1 351 603	1 337 279
Erhållen ränta (och utdelning)		131 880	129 686
Erlagd ränta		-553 445	-561 526
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		930 038	905 439
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-41 151	-8 223
Förändring av rörelseskulder		70 301	109 059
Kassaflöde från den löpande verksamheten		959 188	1 006 275
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-803 807	-355 137
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-803 807	-355 137
Årets kassaflöde		155 381	651 138
Likvida medel vid årets början		3 543 310	2 892 172
Likvida medel vid årets slut		3 698 691	3 543 310

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Förstagångstillämpning (K3)

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har inte föranlett några ändringar i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalysen eller noter och någon effekt i det egna kapitalet har med anledning av övergång till K3 inte uppkommit.

När det gäller byggnaden har den delats upp i komponenter efter Allmännyttans vägledning samt delats upp i gjorda avskrivningar med hänsyn till livslängd i underhållsplanen.

Underhåll och underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens stadgar och föregående års stämmobeslut.

Skulder hos kreditinstitut

Föreningen följer god redovisningssed och redovisar de lån som förfaller inom ett år från räkenskapsårets slut som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras ske under nästkommande räkenskapsår.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Avskrivningstakt (% , avrundat)</i>
Stomme & grund, fönster och tak	1%
Stamledning VA, fasad, el	2%
Balkong, solceller	3%
Stamledning värme, hiss	5%
Ventilation	14%

Fastighetsskatt och fastighetsavgift

Taxeringsvärden för hyreshus från 2025 gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2028.

2025 blir avgiften 1 724 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

Årsavgifter

I föreningens årsavgift ingår värme, vatten, kabel-TV och bredband. El debiteras enligt individuell förbrukning (IMD).

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder

2025	2024
2 760 597	2 760 621

Hyresintäkter

Förråd

5 600 5 600

Garage och p-platser

105 618 104 393

Lokaler

40 856 40 224

152 074 150 217

Övriga intäkter

Debiterade elkostnader

95 756 47 224

Övriga intäkter

5 282 8 877

101 039 56 101

Totalt nettoomsättning

3 013 711 2 966 939

Not 3. Fastighetskostnader

Taxebundna kostnader

El

152 046 137 406

Uppvärmning

471 487 415 119

Vatten och avlopp

114 229 90 560

Avfallshantering

67 583 78 495

805 345 721 580

Övriga driftkostnader

Fastighetsstäd

18 096 0

Skötsel utemiljö

44 862 0

Snöröjning och sandning

28 090 53 302

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK

17 200 0

Hiss

30 816 102 667

Bredband/kabel-TV

127 252 129 116

Övriga serviceavtal

5 057 0

Underhåll och reparation

105 585 163 157

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

93 928 87 450

Övriga driftkostnader

5 000 0

475 886 535 692

Totalt fastighetskostnader

1 281 231 1 257 272

Not 4. Administration och förvaltning

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning
Medlems- och föreningsavgifter

2025

2024

83 407

14 314

5 710

5 710

89 117

20 024

Administration

Telefoni och post
Bankkostnader
Övriga administrativa kostnader

7 708

0

5 689

0

29 722

19 738

43 119

19 738

Övriga kostnader

Förbrukningsinventarier och material
Försäkring
Konsultarvode

188

2 491

99 143

92 076

0

26 178

99 331

120 745

Totalt administration och förvaltning

231 566

160 507

Not 5. Personalkostnader

2025

2024

Styrelse och anställda

Styrelsearvode
Övriga anställda
Sociala kostnader

88 200

85 949

27 466

77 634

33 645

48 298

149 311

211 881

Totalt personalkostnader

149 311

211 881

Not 6. Byggnader och mark

2025-12-31

2024-12-31

Ingående anskaffningsvärden

Byggnader
Mark
Årets anskaffning byggnader

44 658 204

44 303 067

3 772 000

3 772 000

0

355 137

48 430 204

48 430 204

Ingående avskrivningar

Byggnader
Årets avskrivningar

- 14 231 195

- 13 160 906

- 774 465

- 1 070 289

-15 005 660

-14 231 195

Utgående avskrivningar

Utgående redovisat värde

33 424 544

34 199 009

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader
Taxeringsvärde mark

62 916 000

50 602 000

80 236 000

77 297 000

143 152 000

127 899 000

Not 7. Inventarier, maskiner och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Årets anskaffningar	803 807	0
Utgående anskaffningsvärden	803 807	0
Ingående avskrivningar		
Årets avskrivningar	- 26 794	0
Utgående avskrivningar	- 26 794	0
Utgående redovisat värde	777 013	0

Not 8. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald försäkringspremie	33 642	0
Övriga förutbetalda kostnader	62 566	64 200
Summa	96 208	64 200

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SEB 29778663	2026-09-28	2,45 %	4 900 000	4 900 000
SEB 40940952	2026-12-28	2,34 %	5 925 000	5 925 000
SEB 40940898	2026-03-28	2,35 %	850 000	850 000
SEB 40940995	2026-09-28	2,45 %	5 761 590	5 761 590
Summa skulder till kreditinstitut			17 436 590	17 436 590
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-17 436 590	0
			0	17 436 590

Not 10. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	27 066 000	27 066 000
Summa:	27 066 000	27 066 000

Not 11. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	12 012	0
Förutbetalda hyres- och årsavgifter	729 712	670 788
Upplupna driftskostnader	78 424	0
Summa	820 148	670 788

Underskrifter

Solna enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-27

Amanda Monadjemzadeh
Ordförande

Edward Azavedo
Ledamot

Eva Fågelström
Ledamot

Bengt Erik Johnsson
Ledamot

Viktor Moreau
Ledamot

Jon Plato
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Åsa Eriksson
Intern revisor

Ulrika Bjerke
Intern revisor

Följande handlingar har undertecknats den 28 april 2026



Arkitekten 2 ÅR25 V.2.pdf

(93378 byte)
SHA-512: d28432faf82a317068a2192c74da9abc7b9b3
7b2179047938dac7a65e70d3d63ba0100f0e7b5c426741
b604f801417bb28c744d1cf704bc19db27305d80330e

Underskrifter

2026-04-27 13:27:16 (CET)



Amanda Monadjemzadeh

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-27 12:33:04 (CET)



Bengt Erik Johnsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-27 12:22:46 (CET)



Edward Azavedo

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-27 19:05:01 (CET)



Eva Fågelström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-27 13:20:42 (CET)



Jon Petter Marcus Plato

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-27 12:52:41 (CET)



Viktor Moreau

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-27 19:15:42 (CET)



Åsa Eriksson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-28 09:06:05 (CET)



Ulrika Bjerke

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025 Brf Arkitekten 2

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:

5342e2373a9d8867ea59d5dff7b505711b73aae42fe25b6911e51da671e3e14013eeeee37c8715860ad7d562d73e4be97b7e7e75bf36616c17d9b6825d47c3d93



Om detta kvitto

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