

ÅRSREDOVISNING

för

HSB Brf Majhill nr 648 i Solna

Org.nr. 716419-3638

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	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten**Allmänt om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Majhill 6 Solna kommun.

Föreningen har sitt säte i Solna.

I föreningens fastigheter finns:

<i>Objekt</i>	<i>Antal</i>	<i>Kvm</i>
Bostadsrätter	41	3 237
Lokaler	15	304
Parkerings- och garageplatser	19	0

Bostadsföreningens hus byggdes år 1911 (hus B-D) på fastigheten Majhill 6 med tillbyggnad av hus A 1987 som föreningen innehar med full äganderätt. Värdeår är 1987. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Då Majhill 6 (nuvarande HSB Brf. Majhill) etablerades, var tanken att fastighet Majhill 8 (nuvarande HSB Brf. Mäster Simon) och fastighet Majhill 6, skulle etableras som en gemensam förening. Därav byggdes mycket av den tekniska driften ihop, såsom värme- och tappvatten-systemet. Av olika anledningar, både finansiella och tidsmässiga slogs inte föreningarna ihop. Därav upprättades ett s.k. anläggningsbeslut av byggnadsnämnden i Solna (anläggningsbeslut 0184–87 registrerat 1988-01-25 hos Stockholms lantmäteri) för att definiera vad som var gemensamt för båda föreningarna. Fastigheterna Majhill 6 och Majhill 8 utgör tillsammans en samfällighet för anläggningens utförande och drift.

I den ingår bland annat värme- och tappvatten-systemet, all mark med tillhörande trädgård och parkering med gårdsbelysning, kabel-TV, samt föreningslokaler och trädgård/soprum. Dessa gemensamma anläggningar ska enligt anläggningsbeslutet fördelas 65 %/35 % mellan HSB Brf. Majhill (65%) och HSB Brf. Mäster Simon (35%), d.v.s. alla kostnader och intäkter från de gemensamma anläggningarna, ytor och lokalerna fördelas enligt ett bestämt andelstal.

Underhållet av gemensamhetsanläggning sköts av HSB Brf. Majhill och vidarefaktureras HSB Brf. Mäster Simon.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**Årsavgifter**

Under året har årsavgifterna höjts med 10% per den 1 juli 2025.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Inget planerat underhåll är genomfört under 2025.

Pågående eller framtida underhåll

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2026	Fönster	Målning av alla fönster i fastigheten
2025	Förvaltning	Buller och vibrationsåtgärder i tvättstugan 9A
2024	Förvaltning	Buller och vibrationsåtgärder i tvättstugan 9D

HSB Brf Majhill nr 648 i Solna

Org.nr. 716419-3638

Tidigare genomfört underhåll

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2023	Parkering	Installation av laddstolpar för elbil
2023	Förvaltning	Byte av förvaltare Fjärrvärme till Regtec
2023	Byggnad	Relining av samtliga kökstammar genomförd
2022	Parkering	Installation av laddstolpar för elbil
2022	Byggnad	Inventering av kakelugnar och skorstenar
2021	Förvaltning	Byte av fastighetsförvaltare till Spetsudden AB
2021	Förvaltning	Byte av teknisk förvaltning till Indoor AB
2021	Byggnad	Besiktning av badrumsstammar
2022	Byggnad	Besiktning och kontroll av el-stammar och stigare
2020	Byggnad	Erbjudande till medlemmar att byta ut lägenhetsdörrar
2020	Byggnad	Byte av termostater till radiatorer, ventiler i stammar samt värmeinjuster.
2020	Byggnad	Utbyte av stam och avloppsrör i källare 9A.
2020	Byggnad	Utbyt del av belysningsbestånd till LED-belysning i källaren.
2020	Trapphus	Modernisering av hiss i 9A.
2020	Källare	Ventilationsåtgärder i källare för att minska radonhalt.
2020	Byggnad	VVS-inventering har genomförts
2020	Byggnad	Radonmätning har genomförts
2020	Byggnad	Hissbesiktning har genomförts
2020	Byggnad	Utbyte av dörrar till de två soprummen
2020	Byggnad	Postboxar installerade i alla fyra trapphus
2019	Soprum	Renovering soprum i 9A och 9D
2019	Tak	Utbyte takfläkt med påsfilter
2019	Markytor	Säkerhetsbesiktning lekplats
2019	Byggnad	Energibesiktning
2019	El	Byte shuntgrupp och cirkulationspump i det gemensamma värmesystemet
2017	Byggnad	Ommålning av gemensamhetsutrymmen i 9D
2016	Byggnad	Taket reparerades och takets säkerhetsanordningar samt stuprör uppdaterades
2015-2016	Tvättstuga	Ny maskinpark i tvättstugor
2014	Parkering	Anlade mc parkering
2014	Lokal	Renovering föreningslokal samt styrelserum
2013	UC	Modernisering UC
2013	Tak	Målning av tak samt fönsterbleck i hus B-C-D
2012	UC	

Övriga väsentliga händelser

Inga övriga väsentliga händelser att rapportera.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09. Vid stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar, varav 15 närvarande och 1 fullmakt.

Styrelse

Styrelsen har under perioden 2024-06-11 fram till stämman 2025-06-09 haft följande sammansättning:

<i>Styrelsemedlem</i>	<i>Roll</i>
Mathias Adler	Ordförande
Nicklas Wallgren	Vice Ordförande
Karolina Lind	Sekreterare
Karin Bjurhäll Karlström	Ledamot
Gulnaz Hamad	Ledamot
Isabella Canow	HSB-ledamot

Styrelsen har under perioden 2025-06-09 fram till stämman 2026-06-02 haft följande sammansättning:

<i>Styrelsemedlem</i>	<i>Roll</i>
Mathias Adler	Ordförande
Nicklas Wallgren	Vice Ordförande
Karolina Lind	Sekreterare

HSB Brf Majhill nr 648 i Solna

Org.nr. 716419-3638

Karin Bjurhäll Karlström
Gulnaz Hamad
Isabella Canow

Ledamot, avgick på egen begäran den 3 mars 2026
Ledamot
HSB-ledamot

Styrelsen har under året 11 hållit protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Irena Lemos
Karl Ekman

Föreningsvald ordinarie
Kungsbron Borevision, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Per Åke Eriksson och Bengt Olov Johansson.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 62 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2025. Under året har 4 överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 626	3 603	3 494	3 057
Resultat efter finansiella poster	412	-202	-2 441	247
Soliditet (%)	18,33	16,96	17,36	26,72
Årsavgift per kvm bostadsrätt (kr/kvm)	864	822	793	715
Årsavgifternas per kvm totala rörelseintäkter (%)	77	74	74	76
Skuldsättning per kvm total yta (kr/kvm)	5 490	5 490	5 494	5 021
Skuldsättning per kvm bostadsrätt (kr/kvm)	6 006	6 006	6 010	5 493
Sparande per kvm total yta (kr/kvm)	206	121	207	186
Räntekänslighet (%)	7	7	8	8
Energikostnad per kvm total yta (kr/kvm)	278	274	268	254

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 3 237 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 3 541 kvadratmeter.

HSB Brf Majhill nr 648 i Solna

Org.nr. 716419-3638

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	3 531 008	0	595 965	6 675
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll 2025			350 000	-350 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll 2025			-47 778	47 778
Årets resultat				411 859
Belopp vid årets utgång	3 531 008	0	898 187	116 312

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	6 675
Reservering underhållsfond	-350 000
Ianspråktagande av underhållsfond	47 778
Årets resultat	411 859
	116 312
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	116 312
	116 312

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

HSB Brf Majhill nr 648 i Solna

Org.nr. 716419-3638

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	3 626 053	3 602 591
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 626 053	3 602 591
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	3	-2 191 228	-2 494 040
Övriga externa kostnader	4	-92 458	-85 212
Personalkostnader och arvoden	5	-126 679	-118 212
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-269 038	-269 038
Summa rörelsekostnader		-2 679 403	-2 966 502
Rörelseresultat		946 650	636 089
Finansiella poster			
Ränteintäkter		58	106
Räntekostnader och liknande resultatposter		-534 849	-837 901
Summa finansiella poster		-534 791	-837 795
Resultat efter finansiella poster		411 859	-201 706
Årets resultat		411 859	-201 706

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	22 263 183	22 532 221
Summa materiella anläggningstillgångar		22 263 183	22 532 221
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		22 263 683	22 532 721
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		89 521	27 344
Övriga fordringar		2 267	2 825
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		333 418	328 935
Summa kortfristiga fordringar		425 206	359 104
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 097 628	1 474 683
Summa kassa och bank		2 097 628	1 474 683
Summa omsättningstillgångar		2 522 834	1 833 787
SUMMA TILLGÅNGAR		24 786 517	24 366 508

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 531 008	3 531 008
Fond för yttre underhåll		898 187	595 965
Summa bundet eget kapital		4 429 195	4 126 973
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-295 547	208 381
Årets resultat		411 859	-201 706
Summa fritt eget kapital		116 312	6 675
Summa eget kapital		4 545 507	4 133 648
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	19 440 943	19 440 943
Leverantörsskulder		199 940	225 487
Skatteskulder		15 533	3 940
Övriga skulder		131 370	131 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		453 224	431 120
Summa kortfristiga skulder		20 241 010	20 232 860
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 786 517	24 366 508

HSB Brf Majhill nr 648 i Solna

Org.nr. 716419-3638

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		946 650	636 089
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		269 038	269 038
Erhållen ränta mm		58	106
Erlagd ränta		-534 849	-837 901
Betald inkomstskatt		0	-5 697
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		680 897	61 635
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-62 177	-27 344
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-3 925	-17 310
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-25 547	-392 610
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		33 697	14 178
Kassaflöde från den löpande verksamheten		622 945	-361 451
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		0	2 000 000
Ändring kortfristiga finansiella skulder		0	-2 012 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-12 000
Förändring av likvida medel		622 945	-373 451
Likvida medel vid årets början		1 474 683	1 848 134
Likvida medel vid årets slut		2 097 628	1 474 683

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). Föreningen följer bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	100
Övriga materiella anläggningstillgångar	10

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2025	2024
	Avgift bostad	2 720 567	2 590 981
	Hysesintäkter	415 198	406 154
	Bredband	61 500	61 500
	Övriga intäkter	33 665	35 581
	Fakturerat till Mäster Simon	395 123	508 375
		<u>3 626 053</u>	<u>3 602 591</u>

Not 3	Drift och underhåll	2025	2024
	Reparationer	401 680	544 670
	Planerat underhåll	47 778	177 810
	El	183 165	179 749
	Uppvärmning	649 760	665 008
	Vatten	150 444	125 474
	Sophämtning	96 395	91 605
	Fastighetsförsäkring	91 739	89 946
	Kabel-TV och Bredband	133 708	133 651
	Fastighetskatt och fastighetsavgift	106 778	92 220
	Förvaltningsarvoden	104 120	100 664
	Övriga driftskostnader	225 661	293 243
		<u>2 191 228</u>	<u>2 494 040</u>

Not 4	Övriga externa kostnader	2025	2024
	Administrationskostnader	57 698	51 702
	Extern revision	21 250	20 000
	Medlemsavgifter	13 510	13 510
		<u>92 458</u>	<u>85 212</u>

NOTER

Not 5	Personalkostnader och arvoden	2025-12-31	2024-12-31
	Arvode styrelse	88 200	85 950
	Revisionsarvoden	7 000	4 000
	Arvode valberedning	2 000	0
	Sociala avgifter	29 479	28 262
		<u>126 679</u>	<u>118 212</u>

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	27 649 996	27 649 996
	Utgående anskaffningsvärden	27 649 996	27 649 996
	Ingående avskrivningar	-5 117 774	-4 848 736
	Årets avskrivningar	-269 038	-269 038
	Utgående avskrivningar	-5 386 812	-5 117 774
	Redovisat värde	<u>22 263 184</u>	<u>22 532 222</u>
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	31 798 000	36 635 000
	Byggnader	49 639 000	44 741 000
		<u>81 437 000</u>	<u>81 376 000</u>

Not 7	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	500	500
	Utgående anskaffningsvärden	500	500
	Redovisat värde	<u>500</u>	<u>500</u>

Andel i HSB Stockholm.

Not 8	Skulder till kreditinstitut	2025-12-31	2024-12-31
	Stadshypotek, 2,254%, 260930	2 892 396	2 892 396
	Stadshypotek, 2,341%, 261104	7 993 734	7 993 734
	Stadshypotek, 2,338%, 261106	2 970 908	2 970 908
	Stadshypotek, 2,251%, 260930	3 583 905	3 583 905
	Stadshypotek, 2,354%, 260429	2 000 000	2 000 000
		<u>19 440 943</u>	<u>19 440 943</u>

Samtliga lån omförhandlas under 2026 (liksom under 2025).

Planerad amortering 2026, 0 kr (2025, 0 kr).

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 440 943 kr.

NOTER**Övriga noter**

Not 9	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	23 609 000	23 609 000

Not 10 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.

HSB Brf Majhill nr 648 i Solna

Org.nr. 716419-3638

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-27

Mathias Adler

Karolina Lind

Karin Bjurhäll Karlström

Nicklas Wallgren

Gulnaz Hamad

Isabella Canow

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

Karl Ekman, Kungsbron Revision
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Irena Lemos
Av föreningen vald revisor