

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RESOLUTIONEN

Kallelse till

### ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

**Tid:** Torsdag den 21 maj 2026 klockan 18.00

**Plats:** Aulan Östermalmsskolan Banérgatan 38

Vid inpasseringen från kl. 17.30 upprättas förteckning över närvarande medlemmar.

#### Förslag till dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Godkännande av dagordningen
7. Fråga om kallelse till stämman skett i enlighet med stadgarna
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning Bilaga
9. Föredragning av revisionsberättelsen Bilaga
10. Beslut om fastställande av resultat- samt balansräkning Bilaga
11. Beslut om resultatdisposition (det gångna årets resultat) Bilaga
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvode åt styrelse och revisor för nästkommande verksamhetsår Bilaga
14. Beslut om antal ledamöter och suppleant till styrelsen Bilaga
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter Bilaga
16. Val av revisorer och revisorssuppleant Bilaga
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
  - a. Uppföljning av till styrelsen hänskjutna motioner 2025 Bilaga
  - b. Behandling av till styrelsen hänskjutna motioner 2026 Bilaga
  - c. Behandling av styrelsens hänskjutna frågor 2026 Bilaga
19. Fastställa ändringar av stadgarna från stämman 2025 Bilaga
20. Stämmans avslutande

#### Efter stämmans avslut

- Information om den långsiktiga underhållsplanen

- Information om förskolelokalen
- Övriga frågor

---

Därefter inbjuds medlemmar till mingel i Resolutionen.

VARMT VÄLKOMNA!

Styrelsen

# Årsredovisning 2025

## Brf Resolutionen

716416-3284



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Resolutionen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1975-03-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1978-07-17 och nuvarande stadgar registrerades 2024-03-04 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Resolutionen 4	1979	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige Forsikring AS No Svensk filial via Arthur J Gallagher Proinova AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1979.

Föreningen har 135 bostadsrätter om totalt 11 183 kvm och 6 lokaler om 796 kvm. Byggnadernas totalyta är 14 531 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Gustaf Landahl	Ordförande
Mikael Ahlin	Styrelseledamot
Börje Mikael Andersson	Styrelseledamot
Elin Anna Viktoria Enervald	Styrelseledamot
Lena Henriette Fernander Lif	Styrelseledamot
Ingrid Grönfeldt	Styrelseledamot
Markus Larsson	Styrelseledamot
Staffan Lindblad	Suppleant

### Valberedning

Per Anders Bergman, Gunilla Lundin och Mattias Öhman

## Firmateckning

Firman tecknas av Styrelsen, två i förening av ledamöterna

## Revisorer

Per Engzell            Extern revisor            Per Engzells Revisionsbyrå AB  
Göran Andersson    Revisorssuppleant    Mörby Revision AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2025-12-06. Fastställande av ändring av stadgarna § 8 Årsavgifternas beräkning..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

- 2015** ● Utbyte av porttelefoner påbörjades Garagerenovering, pelare och målning Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) godkänd (påbörjades dec 2014) Skador på fasad vid förskolerampen lagade Elrevision av fastighetens ställverk
- 2016** ● Utbyte av porttelefon Målning ar plåttak vid portik och över förskolans entré Värtavägen Målning av fönster påbörjades Montering av nödljusbelysning i källar gångar Hissunderhåll byte av styrskofoder, ny automatdörr Banèrgatan 85 Stamventiler utbyta, samtliga nu utbyta Uppgradering av Dataundercentral (DUC)
- 2017** ● Målning av fönster slutfördes Takåtgärder, nynockplåt och målning där flagning skett Spolning av avloppsstammar Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) av lokalerna Kameraövervakning i garaget utbytt
- 2018** ● Målning av smidesräcken Underhåll av gårdsbelysning Sopkaruseller utbyta till kärl Ny VVC-pump (VarmVattenCirkulation) Elrevision av fastighetens ställverk Ny avgasare för värmesystemet
- 2019** ● Nya varmmanglar Färdigställande av gästrummet
- 2020** ● Översyn och målning av yttertak samt tak vid portik OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) påbörjades med planerat avslut 2021 Ny torktumlare i en av tvättstugorna Ny gunga för lekplatsen
- 2021** ● OVK avslutades med godkännande Ny belysningsarmatur i portiken och entréerna samt målning av dessa tak Aggregat för avfuktning har ersatt torkskåp i tvättstuga och fläkt i torkrum på Värtavägen Målning och reparation av plank vid uteplatserna Hjärtstartare vid Värtavägen 30 Trädgårdsmöbler till nedre trädgården
- 2022** ● Fjärrkontroller till garageporten Fogning och plattsättning av fasad och balkonger Uppgradering kontrollrum poolen Uppgradering a brandsäkerheten
- 2023** ● Modernisering av hissarna Komplettering av brandskyddet Byte av tvättmaskiner Installation av web baserad bokning av tvättstugor Byte av bastuaggregat Stamspolning med rörinspektion
- 2024** ● Uppgradering och underhåll av värme- och ventilationssystemet. Inrättande av matavfallshantering. Ny kallmangel.
- 2025** ● Målrat smidesräcke/stålräcke/grindar, Projekterat och upphandlat av takomläggning inklusive solpaneler.

## Planerade underhåll

**2026** ● Omläggning av tak inklusive solpaneler. Målning av fönster. Obligatorisk ventilationskontroll oinklusivt rengöring av ventilationskanaler.

## Avtal med leverantörer

Föreningens huvudsakliga kostnader består av förvaltning, NABO, Delagott, Ferla AB, Svenska Servicestyrkan AB, Stockholm renhållning och energi. EXERGI, Ellevio samt Vattenfall.

## Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har en intern arbetsfördelning samt fastställda rutiner för styrelsearbetet och möteshantering. Delar av den löpande förvaltningen har, på uppdrag av styrelsen, hanterats av fastighetsförvaltaren Delagott samt av Ferla AB avseende fastighetens energi- och ventilationssystem.

Under verksamhetsåret har styrelsen arbetat med att stärka fastighetens långsiktiga underhåll i enlighet med föreningens underhållsplan. Exempel på större planerade åtgärder under de kommande åren är takomläggning, målning av fönster, byte av tätskikt på gården samt renovering av takterrassen.

Därutöver har styrelsen haft ett kontinuerligt fokus på att hålla de löpande driftkostnaderna på en så låg nivå som möjligt. Ett exempel på detta är att förbrukningen av fjärrvärme har minskat till följd av genomförda åtgärder, trots en höjning av inomhustemperaturen.

Föreningens ekonomiska ambition är att säkerställa en jämn och förutsägbar utveckling av årsavgifterna, utan kraftiga variationer över tid.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

För att säkerställa en långsiktigt god och balanserad ekonomi beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 10 procent från och med 2025 samt att höja värmetillägget med 7,5 procent. Avgiften för garageplatser höjdes med 200 kronor per månad.

För att möta föreningens långsiktiga underhållsbehov har sparandet ökat från 235 kr/m<sup>2</sup> (2024) till 260 kr/m<sup>2</sup> (2025). Enligt föreningens underhållsplan uppgår det beräknade behovet till cirka 340 kr/m<sup>2</sup>.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 10%.

### Förändringar i avtal

Föreningen har bytt försäkringsgivare från Trygg-Hansa till Gjensidige, vilket har medfört minskade försäkringskostnader.

Vid en extra föreningsstämma under slutet av året beslutades att en bostadsrättslokal omvandlas till hyreslokal.

### Övriga uppgifter

Föreningen har trivselgrupper för motionsrummet och trädgården. Därutöver ansvarar medlemmar för flaggning vid högtider samt för bokning av däckförvaring i däckrummet.

Styrelsen vill härmed uttrycka sin uppskattning för de frivilliga insatser som medlemmar bidrar med, vilka är av stor betydelse för föreningens trivsel och gemenskap.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 187 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 192 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	9 895 440	9 332 294	8 845 313	7 998 201
Resultat efter fin. poster	109 480	-180 075	2 274 193	1 057 837
Soliditet (%)	97	97	96	97
Yttre fond	11 572 665	1 562 400	8 848 665	7 286 265
Taxeringsvärde	581 400 000	520 800 000	520 800 000	520 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	538	471	438	196
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	60,2	58,8	56,2	28,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	260	235	216	127
Elkostnad / kvm totalyta, kr	65	60	51	68
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	68	71	70	59
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	28	25	20	19
Energikostnad / kvm totalyta, kr	161	157	141	146
Räntekänslighet (%)	-	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	61 846 270	-	-	61 846 270
Upplåtelseavgifter	8 107 460	-	-	8 107 460
Fond, yttre underhåll	1 562 400	-	10 010 265	11 572 665
Balanserat resultat	3 092 446	-180 075	-10 010 265	-7 097 894
Årets resultat	-180 075	180 075	109 480	109 480
<b>Eget kapital</b>	<b>74 428 501</b>	<b>0</b>	<b>109 480</b>	<b>74 537 981</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 097 894
Årets resultat	109 480
<b>Totalt</b>	<b>-6 988 414</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 744 200
Att från yttre fond i anspråk ta	-248 838
Balanseras i ny räkning	-8 483 776
	<b>-6 988 414</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	9 895 440	9 332 294
Övriga rörelseintäkter	3	86 208	37 009
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 981 648</b>	<b>9 369 303</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 901 077	-6 120 986
Övriga externa kostnader	9	-556 308	-399 159
Personalkostnader	10	-285 376	-271 384
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 416 526	-3 188 436
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 159 287</b>	<b>-9 979 965</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-177 639</b>	<b>-610 662</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		287 545	430 586
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-426	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>287 119</b>	<b>430 586</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>109 480</b>	<b>-180 075</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>109 480</b>	<b>-180 075</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	57 683 241	59 596 052
Maskiner och inventarier	13	268 095	243 892
Pågående projekt	14	108 844	801 138
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>58 060 180</b>	<b>60 641 082</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>58 060 180</b>	<b>60 641 082</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		42 555	51 118
Övriga fordringar	15	3 405 539	4 103 731
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	490 408	590 443
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 938 503</b>	<b>4 745 292</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		14 628 348	11 436 492
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>14 628 348</b>	<b>11 436 492</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>18 566 851</b>	<b>16 181 783</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>76 627 031</b>	<b>76 822 865</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		69 953 730	69 953 730
Fond för yttre underhåll		11 572 665	1 562 400
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>81 526 395</b>	<b>71 516 130</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-7 097 894	3 092 446
Årets resultat		109 480	-180 075
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-6 988 414</b>	<b>2 912 371</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>74 537 981</b>	<b>74 428 501</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga långfristiga skulder		85 000	85 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>85 000</b>	<b>85 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		409 749	760 244
Skatteskulder		45 603	0
Övriga kortfristiga skulder		38 289	36 352
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 510 409	1 512 769
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 004 050</b>	<b>2 309 364</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>76 627 031</b>	<b>76 822 865</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-177 639</b>	<b>-610 662</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	3 416 526	3 188 436
	<b>3 238 887</b>	<b>2 577 774</b>
Erhållen ränta	179 908	451 970
Erlagd ränta	-426	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>3 418 369</b>	<b>3 029 744</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	221 668	-40 532
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-305 314	-793 199
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 334 723</b>	<b>2 196 013</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-835 624	-1 271 729
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-835 624</b>	<b>-1 271 729</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>2 499 099</b>	<b>924 284</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>15 498 605</b>	<b>14 574 320</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>17 997 704</b>	<b>15 498 605</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Resolutionen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,19 %
Yttertak	13,09 %
Fasader	2,18 %
Fönster	13,09 %
Byggnad	4,00 - 13,09 %
Stamledningar Värme	13,09 %
Balkonger	13,09 %
Hissar	4,00 %
El	6,67 %
Restpost	5,00 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 891 844	3 538 036
Årsavgifter, lokaler	105 058	1 260 697
Hysesintäkter, lokaler	1 732 305	699 901
Hysesintäkter, p-platser	1 977 487	1 721 603
Intäcksreduktion	0	-4 800
Fjärrkontroll garage	450	900
Värme	2 126 969	2 059 457
Renoveringsförråd	2 590	0
Nycklar/lås vidarefakturerering	15 000	7 150
Övernattnings-/gästlägenhet	33 000	46 500
Dröjsmålsränta	0	1 870
Administrativ avgift	10 737	980
<b>Summa</b>	<b>9 895 440</b>	<b>9 332 294</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	-4
Erhållna bidrag	24 300	0
Övrig intäkt	3 109	16 263
Ersättn.fr.försäkr.bolag	58 800	20 750
<b>Summa</b>	<b>86 208</b>	<b>37 009</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	211 155	224 230
Underhåll pool	140 671	93 643
Städning	388 873	364 225
Besiktning och service	384 625	160 030
Trädgårdsarbete	159 974	10 900
Snöskottning	86 869	246 697
Övrigt	7 500	8 813
<b>Summa</b>	<b>1 379 666</b>	<b>1 108 537</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	88 891	130 192
Bostäder	18 575	35 041
Bostäder VVS	6 798	2 000
Tvättstuga	2 311	13 162
Trapphus/port/entr	11 829	2 063
Soprum/miljöanläggning	0	4 375
Dörrar och lås/porttele	25 417	38 495
VA	34 476	80 796
Värme	36 255	72 727
Ventilation	23 308	37 791
El	60 857	23 202
Hissar	1 485	15 209
Tak	30 358	0
Balkonger	0	92 521
Staket/grind/terrass	0	104 825
Gård/markytor	1 188	0
Garage och p-platser	29 582	29 014
Försäkringsärende/vattenskada	0	84 535
<b>Summa</b>	<b>371 329</b>	<b>765 946</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	118 625	48 750
Soprum/miljöanläggning	0	81 107
Värme	0	224 375
Ventilation	0	46 568
Gård/markytor	130 213	0
<b>Summa</b>	<b>248 838</b>	<b>400 800</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	947 500	874 194
Uppvärmning	982 506	1 037 242
Vatten	405 855	363 830
Sophämtning	424 137	422 679
<b>Summa</b>	<b>2 759 998</b>	<b>2 697 945</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	286 116	281 299
Skadedjursförsäkring	30 458	23 736
Kabel-TV	123 136	125 118
Bredband	144 796	138 720
Arvode teknisk förvaltning	0	70 835
Fastighetsskatt	556 740	508 050
<b>Summa</b>	<b>1 141 246</b>	<b>1 147 758</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	314 522	200 493
Förbrukningsmaterial	69 822	17 621
Juridiska kostnader	4 144	1 938
Revisionsarvoden	25 375	26 125
Ekonomisk förvaltning	142 444	134 232
Konsultkostnader	0	18 750
<b>Summa</b>	<b>556 308</b>	<b>399 159</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	241 802	228 600
Sociala avgifter	43 574	42 784
<b>Summa</b>	<b>285 376</b>	<b>271 384</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Övriga räntekostnader	426	0
<b>Summa</b>	<b>426</b>	<b>0</b>

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	81 860 820	71 981 800
Årets inköp	1 421 713	9 879 020
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>83 282 533</b>	<b>81 860 820</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-22 264 768	-19 130 325
Årets avskrivning	-3 334 524	-3 134 443
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-25 599 292</b>	<b>-22 264 768</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>57 683 241</b>	<b>59 596 052</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>16 586 500</i>	<i>16 586 500</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	229 800 000	146 400 000
Taxeringsvärde mark	351 600 000	374 400 000
<b>Summa</b>	<b>581 400 000</b>	<b>520 800 000</b>

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	330 324	216 250
Årets inköp	106 205	114 074
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>436 529</b>	<b>330 324</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-86 432	-32 436
Årets avskrivning	-82 002	-53 996
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-168 434</b>	<b>-86 432</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>268 095</b>	<b>243 892</b>

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	801 138	9 522 500
Årets investeringar	532 501	2 237 326
Omfört till Byggnad	-1 224 795	-10 958 688
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>108 844</b>	<b>801 138</b>

### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	36 184	35 311
Skattefordringar	0	3 087
Övriga fordringar	0	3 220
Nabo Klientmedelskonto	2 311 427	3 029 758
Borgo	1 057 929	1 032 355
<b>Summa</b>	<b>3 405 539</b>	<b>4 103 731</b>

### NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	138 201	147 364
Fastighetsskötsel	52 590	52 110
Försäkringspremier	61 661	270 318
Kabel-TV	31 302	30 784
Bredband	36 531	36 199
Förvaltning	42 185	33 366
Inkomsträntor	127 938	20 302
<b>Summa</b>	<b>490 408</b>	<b>590 443</b>

### NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	38 529
El	114 298	110 146
Uppvärmning	122 489	120 178
Beräknat revisionsarvode	26 500	26 500
Vatten	67 804	60 901
Löner	241 800	228 600
Sociala avgifter	76 000	71 826
Förutbetalda avgifter/hyror	861 518	856 089
<b>Summa</b>	<b>1 510 409</b>	<b>1 512 769</b>

### NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Förskolan Planet Kids, som hyrde föreningens förskolelokal, meddelade i december att verksamheten försatts i konkurs. Styrelsen har under januari månad anlitat mäklare i syfte att finna en ny hyresgäst till lokalen. Parallellt har styrelsen hanterat avyttring av inventarier och övrig egendom som lämnats kvar i lokalen. Föreningens nya stadgar registrerades hos Bolagsverket den 20 januari 2026. Föreningens ekonomiska ställning bedöms fortsatt som god, och händelsen bedöms inte påverka avgiftsnivåerna under 2026.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-20.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Börje Mikael Andersson  
Styrelseledamot

---

Elin Anna Viktoria Enervald  
Styrelseledamot

---

Gustaf Landahl  
Ordförande

---

Ingrid Grönfeldt  
Styrelseledamot

---

Lena Henriette Fernander Lif  
Styrelseledamot

---

Markus Larsson  
Styrelseledamot

---

Mikael Ahlin  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Per Engzells Revisionsbyrå AB  
Per Engzell  
Extern revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

24.04.2026 07:47

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 23.04.2026 11:49

**DOCUMENT ID:**

Hkx84svv6Wg

**ENVELOPE ID:**

By8VjwPp-g-Hkx84svv6Wg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Resolutionen, 716416-3284 - Årsredovisning 2025-1  
2-31.pdf

20 pages

**SHA-512:**

d049f6e15cb5432822db486a1e9b9af440e5b6ac7b3ce4  
df4e1bd8c0570bb2c44e430df1b061be78e561c34b7726  
2c7cae3564a8f9ad9760d679a3d612060ff9

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant











eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GUSTAF LANDAHL gustaf.landahl@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 14:17 23.04.2026 14:13	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.78.86
2. Börje Mikael Andersson mikaelade@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 17:50 23.04.2026 13:08	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.75.82
3. Elin Anna Viktoria Enerval elinener@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 21:03 23.04.2026 21:02	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.78.72
4. Lena Henriette Fernander Lif lena.fernander@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 21:12 23.04.2026 21:08	eID Low	Swedish BankID IP: 83.252.118.110
5. INGRID GRÖNFELDT ingrid.gronfeldt@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 21:23 23.04.2026 21:20	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.78.5
6. MIKAEL AHLIN mikael.ahlin.1994@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 22:09 23.04.2026 22:08	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.78.78
7. MARKUS LARSSON larsson.marcus.antonius@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 22:14 23.04.2026 22:13	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.78.64
8. Per Engzell per@engzellrevision.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 07:47 24.04.2026 07:45	eID Low	Swedish BankID IP: 46.22.125.130

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed



## **Brf Resolutionen Valberedningen**

Stockholm den 15 april 2026

### **Till föreningsstämman 2026**

#### **Valberedningens förslag till styrelse och revisorer**

Minst 3 och högst 7 ledamöter och högst 1 suppleant

##### **Styrelse**

###### Ordinarie ledamöter:

Ingrid Grönfeldt	Värtavägen 24	omval
Inga Thoresson Hallgren	Värtavägen 24	nyval
Gustaf Landahl	Värtavägen 28	omval
Lena Fernander Lif	Värtavägen 30	omval
Elin Enervald	Banérgatan 93	omval
Lars A. Johansson	Banérgatan 89	nyval
Staffan Lindblad	Banérgatan 87	nyval

###### Suppleant:

Maria Nihlén	Banérgatan 87	nyval
--------------	---------------	-------

###### Arvode till styrelsen (förslag):

Vi föreslår som tidigare, att styrelsearvodet uppgår till 3 inkomstbasbelopp (IBB). För 2026 är IBB 83 400 kr, vilket skulle ge ett arvode på totalt 250 200 kr (en ökning med totalt 8 400 kr).

##### **Revisorer**

###### Ordinarie revisor:

Per Engzell, Engzells Revisionsbyrå AB	omval
--	-------

###### Suppleant:

Göran Andersson, Mörby Revision AB	omval
------------------------------------	-------

###### Arvode till revisorer: Enligt räkning

*Mattias Öhman, V24*

*Per Anders Bergman, B83*

*Gunilla Lundin, V26*



# Utredning om förskolelokalen

## Motion och motionssvar

Vid årsstämman 2025 hade en motion lämnats in med följande lydelse:

Vi föreslår att stämman uppdrar åt styrelsen att utreda möjligheterna och föreslå hur förskolelokalen kan göras om till nya bostadsrätter.

Styrelsens svar på motionen, som bifölls på årsstämman, löd enligt följande:

Styrelsen bifaller förslaget genom att utreda de legala möjligheterna att göra om förskolans lokaler till bostäder.

## Styrelsens utredning

Det finns inga legala hinder att göra om förskolelokalen till bostäder. Nuvarande detaljplan medger både bostäder och förskola. Enligt kontakt med stadsbyggnadskontoret medger planen andra verksamheter som t.ex. lokaler för vård eller kontor.

**Sammanfattningsvis medger nuvarande planförutsättningar att förskolan byggs om till bostäder.**

Det kommer dock att krävas bygglov och för att erhålla svar på hur en sådan kommer att behandlas måste ett uppritat förslag med planlösning samt fasader tas fram.

# Utredning om tvätt av balkonger

## Motion och motions svar

Vid årsstämman 2025 hade inlämnats en motion med följande lydelse i sammanfattning:

Motionären föreslog att snygga upp vår fastighet genom att göra iordning balkongerna inklusive aluminiumprofilerna, vilket definitivt skulle bidra till att göra vår gårdsmiljö och fastighetens helhetsintryck ännu trevligare.

Styrelsens svar på motionen löd enligt följande:

Styrelsen håller med om att balkongerna är smutsiga. För att se över utseendet på balkongerna kommer styrelsen undersöka möjligheterna till en rengöring av balkongerna. Att måla balkongerna skulle däremot leda till ett ökat underhåll med ommålning och återkommande kostnader för föreningen.

Föreningsstämmans beslut:

Styrelsens svar på motionen godkändes med tillägget att vid eventuell rengöring av balkongerna även tvätta profilerna och samtidigt impregnera balkongerna.

## Styrelsens utredning

### **Tvätt av balkongerna**

Utvändig rengöring av balkongfronter, aluminiumpartier samt utsida av balkongplatta (i den mån man kommer åt utifrån) har upphandlats efter förfrågan till flera entreprenörer.

Frågan om impregnering har också ställts. Det visar sig emellertid vara svårt att utföra och skulle ge en mindre effekt än vad det skulle innebära i merarbete varför styrelsen avstyrker denna åtgärd.

### **Bör ske efter takomläggningen**

Eftersom takomläggningen pågår så behöver arbetet vänta till takarbetet är klart i höst. Styrelsen planerar arbetet till hösten 2026 och arbetet beräknas av entreprenörerna ta 5-7 dagar totalt.

### **För medlemmarna**

Det är viktigt att medlemmarna tömmer balkongerna innan arbetet. Entreprenören ansvarar ej för lösöre som ej plockats bort eller skyddats ordentligt. Mer info om detta kommer inför arbetets start.

# Utredning om framtidsfullmakt

## Motion och motionssvar

Vid årsstämman 2025 hade en motion lämnats in med följande lydelse i sammanfattning:

Att vid stämman ta beslut om att lägga till i stadgarnas §18 att ett ombud även kan inkludera person med framtidsfullmakt.

Styrelsens svar på motionen, som bifölls på årsstämman, löd enligt följande:

Styrelsen föreslår att begäran om att acceptera framtidsfullmakt för att företräda medlems intresse överlämnas till jurister för utredning, innan föreningens stadgar eventuellt kan uppdateras med framtidsfullmakt.

## Styrelsens utredning

Styrelsens förslag till stämmobeslut avseende motion från Sven Nilsson gällande framtidsfullmakt till stämman 2025.

**Styrelsen föreslår att stämman avslår begäran om att medlem får utöva sin rösträtt genom ombud med framtidsfullmakt.**

Styrelsen tog detta beslut mot bakgrund av att en framtidsfullmakt skulle kunna innebära att en person som varken är boende i huset eller har någon relation till föreningen kan fungera som ombud vid stämmor.

Styrelsen har också enligt beslut på stämman 2025 kontaktat Nabos juridiska ombud som rekommenderat styrelsen att inte ändra stadgarnas §18 så att en person med framtidsfullmakt får vara ombud. En framtidsfullmakt registreras inte varför det inte går att avgöra om den gäller.

# Utredning om införande av gemensam el i BRF Resolutionen

## Motion och motions svar

Styrelsen fick i uppdrag vid årsstämma, som svar på en motion, att utreda frågan om gemensam el.

Styrelsens svar på motionen, som bifölls på årsstämman, löd enligt följande:

Styrelsen bifaller förslaget som kommer att utredas under kommande år i samband med takreovering och solcellsinstallation.

## Styrelsens utredning

Övergång till **gemensam el** (med individuell mätning och debitering, IMD) är en åtgärd som många svenska bostadsrättsföreningar har genomfört de senaste åren. Det innebär att föreningen tecknar ett gemensamt elabonnemang för hela fastigheten (fastighetsel + hushållsel), medan individuella abonnemang sägs upp.

Varje lägenhet mäts separat via nya elmätare, och förbrukningen debiteras via månadsavin – utan de fasta nät- och handelsavgifter som idag belastar varje enskilt abonnemang. Eftersom Ellevio rabatterar större kunder blir kostnaderna för medlemmarna lägre än vad de är idag. Därtill kommer föreningens produktion av solel kunna utnyttjas bättre.

## Offert från Infometric för att bedöma ekonomin

I mars 2026 har styrelsen begärt och fått en kalkyl på vad gemensam el skulle innebära ekonomiskt för föreningen. Styrelsen valde då att begära in offerten från Infometric som redan hade anlåtats tidigare år 2022 för en första utredning. Den nya offerten avser installation för cirka 139 mätpunkter (våra 135 lägenheter plus 4 gemensamma utrymmen). Därtill har styrelsen tagit del av andra föreningars erfarenheter samt inhämtat uppgifter från NABO vad gäller möjligheterna för dem att hantera elfaktureringen på månadsavierna.

Infometric har hjälpt **över 5 000 bostadsrättsföreningar** (med mer än 600 000 lägenheter) att spara hundratals miljoner kronor årligen åt medlemmarna. Många föreningar kombinerar lösningen med solceller (för att använda eget överskott direkt i lägenheterna) och elbilsladdning (med individuell debitering via samma system).

### Offertens innehåll

- **Ingående arbeten:** Installation av 139 elmätare, 3 insamlingsenheter med radiokommunikation (4G), ombyggnad av ett ställverk (förutsätter Ellevios godkännande), konfigurering, test och driftsättning.
- **Garanti:** 5 år på installation och material.
- **Webbportal:** Panorama Home ingår kostnadsfritt för alla boende så att varje hushåll kan följa sin egen förbrukning i realtid via dator eller app.

### Ekonomiska aspekter och förväntade besparingar

Infometric har redovisat de investeringskostnader och minskade driftkostnader som föreningen skulle få vid en övergång till gemensam el. Dessa redovisas i Bilaga 1. Besparingen per år blir 190 964 kr främst på grund av att medlemmarna inte längre ska betala till Ellevio och föreningens nätavgifter inte stiger i motsvarande grad. Detta innebär en besparing per lägenhet på 1274 kr per år enligt Infometrics beräkning.

Kostnader i den uppdaterade offerten (2026):

- **Totalpris för installation, material och driftsättning:** 304 000 kr exkl. moms (22 000 kr lägre än anbudet från 2022). (Momsen är inräknad i kalkylen på alla delar förutom investering samt mättjänst. Anledningen är att föreningen kommer att kunna återvinna momsen på dessa delar)
- **Ellevios** avgift för att ta bort befintliga elmätare är 145 950 kr. Medlemmarna kommer bli debiterade 1050 kr från Ellevio i demonteringsavgift, detta har dom ganska nyligen infört precis som många andra nätägare då man, enligt Infometric, vill motarbeta just gemensam el då det är så pass vanligt att föreningar går över till det idag. Detta är en engångskostnad som har tagits med i kalkylen.
- **Årlig mättjänst:** 114 kr per mätpunkt och år exkl. moms.
- **Extra driftskostnad:** 350 kr/mån för 4G-uppkoppling (ca 4 200 kr/år för hela föreningen). (Gällande 4G uppkoppling så kan man koppla in om föreningen har befintligt nät, då försvinner dessa 350 kr i månaden.)

## Vad innebär det för dig som medlem?

Som medlem innebär gemensam el att ditt elabonnemang och avtal med elnätshavaren Ellevio upphör. Uppsägningen sker automatiskt när Ellevio plockar ner sina mätare (utöver engångskostnaden första året på 1050 kr som finns med i kalkylen). Istället kommer el faktureras från NABO på månadsavin. Din elkostnad beräknas bli drygt 1000 kr lägre per år.

### Val av elbolag

Vid gemensam el så kan inte medlemmarna själva välja elbolag. Det blir det gemensamma bolaget som all el köps från, utöver den mindre del som föreningen själv kommer att kunna producera med solpanelerna.

### Fakturering av elen

Nabo som är den ekonomiska förvaltaren tar en avgift som ligger på 100 kr/år och lägenhet. De får en fil som läses in automatiskt för att sedan kunna lägga rätt avgift på rätt lägenhet.

Det är tre månaders eftersläp på debiteringen så det man förbrukar tex i februari kommer på majs månadsavi.

## Fördelar och nackdelar med gemensam el

### Fördelar

- **Kostnadsbesparingar** – Eliminering av fasta nät- och handelsavgifter för individuella abonnemang.
- **Ökad energimedvetenhet** – Boende kan följa sin förbrukning i Panorama Home och ofta minska den.
- **Miljö- och framtidsfördelar** – Underlättar integration av solceller (egenproducerad el kan användas direkt i lägenheterna)

### Möjliga nackdelar och risker

- Engångsinvesteringar
- Administrativ omställning – Elräkningen kommer via månadsavin istället för separat faktura; föreningen behöver hantera uppsägning av privata abonnemang.
- Föreningen tar ett större ansvar gentemot medlemmarna

## Styrelsens förslag till beslut

Med anledning av motionen föreslår styrelsen att årsstämman beslutar:

1. Att ge styrelsen i uppdrag att upphandla gemensam el.

Styrelsen ser positivt på motionen och bedömer att gemensam el har goda förutsättningar att stärka medlemmarnas ekonomi och bidra till en mer hållbar energianvändning. Styrelsen vill emellertid tillfråga några ytterligare bolag än Infometric vid upphandlingen. Styrelsen föreslår därför att årsstämman beslutar ge styrelsen i uppdrag att upphandla gemensam el.

**Bilaga 1: Kalkyl på Gemensam el**

Besparingskalkyl inkl moms	Före	Efter
Antal lgh-/lokal-abonnemang	139	0
Antal fastighetsabonnemang	1	1
Totalt antal elnätsabonnemang	1	1
Priser från 1 Jan 2026		
Årlig kostnad elavgifter	Kostnad före (lgh)	Kostnad efter (Brf)
Lgh-abonnemang fasta nätavgifter (1080 kr/lgh)	150 120 kr	0 kr
Elöverföring lgh 26 öre/kWh till fastighet 21 öre/kWh	108 420 kr	87 570 kr
Ökad effektkostnad fastighetsabonnemang*		42 000 kr
Fast avgift elleverantör, (560 kr/lgh)	77 840 kr	0 kr
Infometric mättjänst 114 kr/lgh exkl moms (avdragsgill) Förvaltares avgift tillkommer		15 846 kr
NABOs årsavgift för att fakturera elen på månadsavvierna	0	13 900 kr
Summa	336 380 kr	159 316 kr
Nettobesparing (kr/år)		177 064 kr
Nyckeltal		
Investering Gemensam el exkl moms (avdragsgill)		304 000 kr
Ellevios avgift för nedtagning av elmätare		145 950 kr
Total investering		449 950 kr
Årlig besparing		177 064 kr
Årlig besparing per lgh		1 274 kr

## 18a. Uppföljning av till styrelsen hänskjutna motioner 2025

Samtliga antaganden i denna kalkyl bygger på uppgifter som lämnats av kund vid tidpunkten då kalkylen producerades. Nätpriiser och elpriser har hämtats från officiella källor.

\* Avser kostnad för lägenheternas

## **Motion till årsstämma i bostadsrättsföreningen Resolutionen 21 maj 2026 angående rörelsevakt i trapphusen**

Idag släcks ljuset i trapphuset efter några minuter. Det är mörkt tills man knäppt på lyset igen. Ljuset slocknar vid de mest olämpliga tillfällena. Till exempel när man befinner sig mitt i trappen upp till vinden med grejer till vindsförrådet.

Dessutom använder besökande och bud inte möjligheten att tända (knappen bredvid hissen i entréplanet).

Det är då omöjligt att i dörrögat se vem som står utanför när det är mörkt i trapphuset.

Vad är då bra eller dåligt med detta förslag?

Positivt: det sparar el och ger ökad trygghet

Negativt: Det kostar

Jag föreslår att stämman uppdrar åt styrelsen att utreda och återkomma med förslag om införande av rörelsevakt i trapphusen

Stockholm 27 februari 2026

Gunilla Klegard

Värtavägen 24

---

### **Styrelsens svar på motion inför stämman 2026 från Gunilla Klegard angående rörelsevakt i trapphusen.**

En installation av rörelsevakt i samtliga trapphus är en mycket stor kostnad som inte svarar mot ett generellt önskemål eller behov. Detta kommer inte heller att spara el eftersom tändknappen som ökar elförbrukningen idag används i begränsad omfattning.

Styrelsens förslag är att motionen avslås men att styrelsen kan vara behjälplig med att ta fram en lokal lösning för den bostadsrättshavare som har ett särskilt behov. Åtgärden måste dock bekostas av bostadsrättshavaren i likhet med installation av dörröppnare för den som har behov av sådan.



# Gör det möjligt att välja styrelseledamöter för två år

## Förslag till beslut

Styrelsen och valberedningen **föreslår** årstämman att **besluta ändra föreningens stadgar så att ledamöter till styrelsen ska kunna väljas även för två år.**

## Bakgrund

Nuvarande stadgar anger att styrelsen väljs från stämma till nästa ordinarie stämma dvs på ett år.

Styrelsen och valberedningen föreslår att stadgarna ändras för att göra det möjligt med mandatperioder på två år.

## Motiv för en förändring

Styrelsearbetet är både roligt och krävande. För nya ledamöter tar det ofta flera månader för att komma in i arbetet.

De viktigaste motiven för att välja en 2-årig mandattid:

- **Ökad kontinuitet och stabilitet:** Genom att inte byta ut hela styrelsen samtidigt säkerställs att kunskap om tidigare beslut, pågående projekt och föreningens historia stannar kvar i styrelsen.
- **Minskad sårbarhet:** Om hela styrelsen väljs på ett år riskerar föreningen att bli helt utan erfarenhet om alla väljer att avgå samtidigt. En 2-årig period med omlottval gör styrelsearbetet mindre personberoende och robustare.
- **Långsiktigt förvaltningsansvar:** Styrelsearbete innebär ofta större underhållsprojekt, renoveringar eller ekonomiska beslut som sträcker sig över flera år. Ledamöter som sitter längre kan lättare driva igenom dessa projekt från start till mål.
- **Effektivare styrelsearbete:** Det tar tid att sätta sig in i en förenings ekonomi, tekniska status och juridik. Med en längre mandattid blir ledamöterna varm i kläderna och mer effektiva i sitt arbete, snarare än att behöva lära sig grunderna under sitt enda år.
- **Mindre administrativt arbete för valberedningen:** Valberedningen slipper leta efter ersättare till alla poster varje år, vilket förenklar den årliga nomineringsprocessen.

Observera: Även om en ledamot väljs på två år kan stämman välja att entlediga personen, och en ledamot kan alltid välja att avgå under mandatperioden.

## Föreslagen ändring av stadgarna

BRF Resolutionens stadgar redogör i 24§ för styrelsens sammansättning. **DET FÖRESLAGNA TILLÄGGET ÄR MARKERAT I RÖD TEXT.**

#### **24 § Styrelsens sammansättning**

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst två suppleanter. Styrelsen väljs av föreningsstämman för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. **Ledamöter kan även väljas för en period av två år.**

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämman kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

Brf Resolutionen stadgar utkast (2026-04-21)

## Införande

Om föreningsstämma godkänner detta tillägg till stadgarna så skulle det kunna träda ikraft vid föreningsstämman 2027.

# Fastställa ändring av stadgarna beträffande möjligheten att hålla digital föreningsstämma

Ett första beslut om ändring av stadgarna enligt bilaga togs vid ordinarie föreningsstämma 2025-05-27.

---

## UTDRAG UR STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Resolutionen organisationsnummer 716416 – 3284

### FÖRSLAG TILL NY SKRIVNING ÄR I RÖD TEXT

#### FÖRENINGSTÄMMA

##### 12 § Föreningsstämma

Medlemmarnas rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas vid föreningsstämman.

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen senast före juni månads utgång.

Föreningsstämman ska hållas på den ort där styrelsen har sitt säte. Styrelsen kan dock besluta om att stämman ska hållas digitalt, helt eller delvis. Om föreningsstämman ska hållas helt digitalt ställs särskilda krav på kallelsen, se § 16.

##### § 16 Kallelse

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämman ska innehålla uppgift om tid och plats för föreningsstämman och vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen. Om förslag till ändring av stadgarna ska behandlas, ska förslaget utdelas.

Om föreningsstämman ska hållas helt digitalt ska kallelsen innehålla uppgift om hur

medlemmarna ska gå till väga för att delta och för att rösta.

Om det krävs för att föreningsstämmbeslut ska bli giltigt att det fattas på två stämmor, får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits. I en sådan kallelse ska det anges vilket beslut den första stämman har fattat.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Dessa kallelsetider gäller även om föreningsstämman ska behandla:

1. en fråga om ändring av stadgarna,
2. en fråga om likvidation,
3. en fråga om att föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion, eller
4. en fråga om förenklad avveckling.

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller via elektroniska hjälpmedel (t.ex. e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress).

Kallelsen ska skickas till varje medlem vars postadress är känd för föreningen, om:

1. en ordinarie föreningsstämma ska hållas på en annan tid än som har bestämts i stadgarna,
2. stämman ska behandla en fråga om en ändring av stadgarna som innebär
  - a) att en medlems skyldighet att betala insatser eller avgifter till föreningen ökas,
  - b) att en medlems rätt till föreningens vinst inskränks,
  - c) att en medlems rätt till föreningens tillgångar vid dess upplösning inskränks, 3. stämman ska ta ställning till om föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion, gå i likvidation eller upplösas genom förenklad avveckling.

Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen i stället skickas dit.

Utöver vad som ovan angivits ska kallelse dessutom alltid anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens webbplats.

Stockholm den 31 december 2025

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RESOLUTIONEN

# Fullmakt

## Fullmakt ges till

Namn

för att vid föreningsstämman föra min talan och utöva min rösträtt.

Datum för föreningsstämman (år, månad och dag)

## Underskrift

Ort och datum

Underskrift

Namnförtydligande

Förening

Lägenhetsnummer



## Om ombud, fullmakt m.m.

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevittnad.

## Vem kan vara ombud?

Endast medlemmens make/a eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

## Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t.ex. ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make/a eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte visa upp fullmakt.