Årsredovisning 2025

Brf Solgården i Stockholm

702002-0538



HJZQycn9qZI-Sk4ycnccbg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Solgården i Stockholm

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 5
Flerårsöversikt ..... s. 6
Upplysning vid förlust ..... s. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 7
Resultatdisposition ..... s. 7

Resultaträkning ..... **s. 8**

Balansräkning ..... **s. 9**

Kassaflödesanalys ..... **s. 11**

Noter ..... **s. 12**

Underskrifter ..... **s. 18**

HJZQycn9qZI-Sk4ycnccbg

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.

HJZQycn9qZI-Sk4ycnccbg

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 1996-10-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2024-03-15 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skålen 7		Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1944.

Föreningen har 39 bostadsrätter om totalt 3 014 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 014 kvm.

Styrelsens sammansättning

Charlotte Kalin	Ordförande
Klas Flodmark	Adjungerande
Bo Kratz	Styrelseledamot
Oscar Andersson	Styrelseledamot
Sven Pettersson	Styrelseledamot
Yvonne Hanses Fagell	Styrelseledamot
Henrietta Wall	Suppleant

Valberedning

Charlotta Dahlby och Daniel Nilsson

Firmateckning

Styrelsen tecknar firman två i förening

HJZQycn9qZI-Sk4ycnccbg

Revisorer

Marie Nordlander	Auktoriserad revisor	Parameter Revision
Tony Dickman	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

HJZQycn9qZI-Sk4ycnccbg

Utförda historiska underhåll

1976	Elstamsbyte
1997	OMläggning av tak
1998	Rörstamsbyte köksstammar
2002	Fönsterrenovering Ytterportar
2003	Rörstamsbyte bad och WC
2003-2004	Renovering av värmecentral till fjärrvärme
2008	Brandfönster
2009	Fläkt till torkrum BIOBE ventiler
2010	Reparation av hisskorgar samt målning
2011	Målning av trappuppgångar
2013	Tak och fasadrenovering
2015	Dränering husgrund i del av bakgård
2017	Bevattningsanläggning i trädgården Installation tvättmaskiner
2018-2019	Installation av tryckstegrare, portkodlås, branddörrar till vind och källare, renovering av gemenskapsrum i källare, undercental (el), närvarostyrd LED-belysning i källare/vind, rörisolering källare, målning av väggar i trapphusen
2021	Målning av ytterfönster på södra fasaden
2023	Byte av värmecentral
2024	Byte av ytterdörrar samt ny fläkt till torkrummet
2025	Reparation och förbättring av gårdsbrunnar och dränering i trädgården

Planerade underhåll

2023-2072	Enligt Planima underhållsplan

HJZQycn9qZI-Sk4ycnccbg

Avtal med leverantörer

Avfallshantering och vatten	Stockholm Vatten och Avfall
Ekonomisk förvaltning	Nabo group AB
Elnätet	Ellevio AB
Energidistribution	Telinet Energi
Kontroll och service värmeanläggning	EnergisparAB
Säkerhets- och branddörrar	Stockholms Inbrottsskydd AB
Städservice	Adlersons Fönsterputs
TV och bredband	Allente AB
Underhåll och service	Hissen Elektro Mekaniska Verkstad AB
Värme	Stockholm Exergi AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under fjärde kvartalet gjordes en extra amortering på föreningens lån på 200,000 kronor.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 3%.

Marken är uppskriven till ett värde av 81 miljoner kronor enligt uppgifter från taxeringsvärdet för år 2025.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

- Fortsatt arbete att effektivisera värme och energiförbrukning genom att investera i temperaturmätare för individuella lägenheter.
- Renovering och slamsugning av dagvattenbrunnar i trädgården.
- Fortsatt arbete med att byta ett flertal leverantörer eller omförhandla avtal för att sänka föreningens kostnader.
- Cykelutrensning på gården och i källaren samt utrensning av förråd i trapphuset.
- Fortsatt hantering av vattenskador i två lägenheter.
- Hantering av vattenskada i källarutrymme.
- I trädgården fyllde vi på med nytt gårdsgrus, samt gjorde diverse åtgärder för att minska stöldrisken av utemöblerna.
- Modernisering av föreningens ordnings- och trivselregler samt arkivsystem.
- Gemensamma aktiviteter som trädgårdsskötsel, ljusstöpning och julgransresning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 61 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 61 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser

HJZQycn9qZI-Sk4ycnccbg

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 114 420	2 038 769	1 863 300	1 513 220
Resultat efter fin. poster	-21 490	-467 291	-585 569	-248 197
Soliditet (%)	89	0	0	0
Yttre fond	2 693 778	2 175 631	1 727 049	1 352 049
Taxeringsvärde	128 000 000	126 000 000	126 000 000	125 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	697	676	618	502
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,3	96,6	94	100,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 076	3 154	3 169	3 184
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 076	3 154	3 284	3 184
Sparande / kvm totalyta, kr	120	22	5	28
Elkostnad / kvm totalyta, kr	25	22	23	25
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	197	209	187	159
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	38	41	38	24
Energikostnad / kvm totalyta, kr	261	262	238	209
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,47	3,99	3,89	1,39
Räntekänslighet (%)	4,41	4,66	5,13	6,34

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.

Upplysning vid förlust

Under räkenskapsåret 2025, gjorde föreningen en förlust på 21 490 kr. Förlusten är dock väsentligt lägre än tidigare år, vilket beror på de besparingsåtgärder och de höjningar av månadsavgiften som genomförts. Besparingsåtgärderna förväntas leda till ytterligare kostnadsreduktioner under 2026. Från 2026 kommer föreningen dessutom att tillämpa nya redovisningsprinciper (K3 ramverket) vilket får positiva effekter på resultatet framåt då investeringar kan kapitaliseras i balansräkningen och sedan skrivas av med en mindre summa under ett flertal år. Föreningens kassaflöde är bra, vilket har möjliggjort extra amorteringar av föreningens lån under 2025. Föreningens skuldsättning och årsavgift per kvadratmeter ligger idag under snittet vilket är positivt. Vårt arbete med underhållsplanen och långtidsbudgeten ger också goda förutsättningar för att kunna planera för finansieringen av framtida större underhåll.

HJZQycn9qZI-Sk4ycnccbg

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	1 000 000	-	-	1 000 000
Fond, yttre underhåll	2 175 631	-	518 147	2 693 778
Uppskrivningsfond	20 400	80 518 632	-	80 539 032
Balanserat resultat	-4 933 127	-467 291	-518 147	-5 918 565
Årets resultat	-467 291	467 291	-21 490	-21 490
Eget kapital	**-2 204 387**	**80 518 632**	**-21 490**	**78 292 755**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 918 565
Årets resultat	-21 490
Totalt	**-5 940 055**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	384 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-53 313
Balanseras i ny räkning	-6 270 742
	-5 940 055

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

HJZQycn9qZI-Sk4ycnccbg

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 114 420	2 038 769
Övriga rörelseintäkter	3	24 780	71 195
Summa rörelseintäkter		**2 139 200**	**2 109 964**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 383 396	-1 686 712
Övriga externa kostnader	9	-124 124	-148 131
Personalkostnader	10	-250	-33 521
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-328 770	-332 160
Summa rörelsekostnader		**-1 836 540**	**-2 200 524**
RÖRELSERESULTAT		**302 661**	**-90 560**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 236	3 649
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-325 387	-380 380
Summa finansiella poster		**-324 151**	**-376 731**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-21 490**	**-467 291**
ÅRETS RESULTAT		**-21 490**	**-467 291**

HJZQycn9qZI-Sk4ycnccbg

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	87 211 924	6 993 629
Markanläggningar	13	16 044	26 532
Maskiner och inventarier	14	30 822	48 767
Summa materiella anläggningstillgångar		**87 258 789**	**7 068 927**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	1 100	1 100
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 100**	**1 100**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**87 259 889**	**7 070 027**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	9 439
Övriga fordringar	16	2 500	3 135
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	91 752	152 375
Summa kortfristiga fordringar		**94 252**	**164 949**
Kassa och bank			
Kassa och bank		698 500	617 436
Summa kassa och bank		**698 500**	**617 436**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**792 751**	**782 385**
SUMMA TILLGÅNGAR		**88 052 641**	**7 852 412**

HJZQycn9qZI-Sk4ycnccbg

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 000 000	1 000 000
Uppskrivningsfond		80 539 032	20 400
Fond för yttre underhåll		2 693 778	2 175 631
Summa bundet eget kapital		**84 232 810**	**3 196 031**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 918 565	-4 933 127
Årets resultat		-21 490	-467 291
Summa fritt eget kapital		**-5 940 055**	**-5 400 418**
SUMMA EGET KAPITAL		**78 292 755**	**-2 204 387**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	6 272 181	3 199 341
Summa långfristiga skulder		**6 272 181**	**3 199 341**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	2 999 341	6 306 681
Leverantörsskulder		92 339	111 609
Skatteskulder		6 130	7 208
Övriga kortfristiga skulder		2 676	-2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	387 219	431 962
Summa kortfristiga skulder		**3 487 705**	**6 857 458**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**88 052 641**	**7 852 412**

HJZQycn9qZI-Sk4ycnccbg

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**302 661**	**-90 560**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	328 770	332 160
	631 431	**241 600**
Erhållen ränta	1 236	3 649
Erlagd ränta	-337 447	-387 356
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**295 220**	**-142 107**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	70 697	-57 178
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-50 353	50 862
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**315 564**	**-148 423**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-234 500	-46 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-234 500**	**-46 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**81 064**	**-194 423**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**617 436**	**811 859**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**698 500**	**617 436**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

HJZQycn9qZI-Sk4ycnccbg

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Solgården i Stockholm är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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:

Byggnad	1,50 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 10,00 %
Markanläggningar	10,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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.

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.

HJZQycn9qZI-Sk4ycnccbg

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 970 886	1 927 524
Kabel-TV/Bredband	130 980	111 000
Övriga intäkter	12 554	245
Summa	**2 114 420**	**2 038 769**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	1	0
Övriga intäkter	0	28 759
Försäkringsersättning	10 307	0
Övriga rörelseintäkter	14 472	42 436
Summa	**24 780**	**71 195**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	5 889	518
Städning	45 732	58 095
Övrigt	27 069	27 332
Besiktning och service	17 199	43 778
Trädgårdsarbete	14 987	41 306
Summa	**110 875**	**171 029**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	10 436	15 949
Bostäder	4 095	0
Tvättstuga	4 895	26 093
Trapphus/port/entr	3 515	0
Källarutrymmen	0	9 963
Dörrar och lås/porttele	499	0
Värme	2 619	0
Hissar	12 032	32 705
Gård/markytor	3 954	0
Försäkringsärende/vattenskada	29 425	22 537
Summa	**71 470**	**107 247**

HJZQycn9qZI-Sk4ycnccbg

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	53 313	0
Trapphus/port/entré	0	199 185
Summa	**53 313**	**199 185**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	76 630	62 971
Uppvärmning	595 222	608 566
Vatten	113 460	119 042
Sophämtning	84 239	154 719
Summa	**869 551**	**945 298**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	58 178	52 042
Kabel-TV	12 672	12 480
Bredband/Kabeltv	137 038	132 798
Arvode teknisk förvaltning	3 063	3 063
Fastighetsskatt	67 236	63 570
Summa	**278 187**	**263 953**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	20 938	23 291
Övriga förvaltningskostnader	33 059	36 033
Juridiska kostnader	0	12 681
Övriga arvoden	-1 223	0
Revisionsarvoden	23 875	35 150
Ekonomisk förvaltning	44 076	40 976
Konsultkostnader	3 399	0
Summa	**124 124**	**148 131**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	250	26 000
Sociala avgifter	0	7 521
Summa	**250**	**33 521**

HJZQycn9qZI-Sk4ycnccbg

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	325 385	379 841
Övriga räntekostnader	2	539
Summa	**325 387**	**380 380**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	13 556 872	13 556 872
Uppskrivning mark	80 518 632	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**94 075 504**	**13 556 872**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 563 243	-6 259 871
Årets avskrivning	-300 337	-303 372
Utgående ackumulerad avskrivning	**-6 863 580**	**-6 563 243**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**87 211 924**	**6 993 629**
I utgående restvärde ingår mark med	*81 000 000*	*481 368*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	47 000 000	38 000 000
Taxeringsvärde mark	81 000 000	88 000 000
Summa	**128 000 000**	**126 000 000**

Marken är uppskriven till ett värde av 81 miljoner kronor enligt uppgifter från taxeringsvärdet för år 2025.

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	104 854	104 854
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**104 854**	**104 854**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-78 322	-67 834
Årets avskrivning	-10 488	-10 488
Utgående ackumulerad avskrivning	**-88 810**	**-78 322**
Utgående restvärde enligt plan	16 044	26 532

HJZQycn9qZI-Sk4ycnccbg

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	307 558	307 558
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**307 558**	**307 558**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-258 791	-240 491
Årets avskrivning	-17 945	-18 300
Utgående ackumulerad avskrivning	**-276 736**	**-258 791**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**30 822**	**48 767**

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats branschorganisation	1 100	1 100
Summa	**1 100**	**1 100**

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 500	3 135
Summa	**2 500**	**3 135**

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 631	92 386
Försäkringspremier	39 924	38 218
Kabel-TV	3 197	3 168
Förvaltning	0	18 603
Summa	**91 752**	**152 375**

HJZQycn9qZI-Sk4ycnccbg

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2029-10-25	2,85 %	3 072 840	3 107 340
Swedbank	2026-01-28	2,36 %	2 999 341	3 199 341
Swedbank	2027-10-25	3,94 %	3 199 341	3 199 341
Summa			**9 271 522**	**9 506 022**
Varav kortfristig del			2 999 341	6 306 681

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 041 522 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 388	34 056
El	0	6 280
Uppvärmning	0	82 355
Utgiftsräntor	50 402	62 462
Vatten	0	19 859
Löner	0	26 000
Bredband	11 470	0
Sociala avgifter	0	8 498
Förutbetalda avgifter/hyror	150 276	169 877
Övriga uppl kostn	131 108	0
Beräknat revisionsarvode	22 575	22 575
Summa	**387 219**	**431 962**

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	9 656 500	9 656 500

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna höjdes med 2% från 1 januari 2026.

HJZQycn9qZI-Sk4ycnccbg

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-19.

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

Stockholm

Bo Kratz
Styrelseledamot

Charlotte Kalin
Ordförande

Oscar Andersson
Styrelseledamot

Sven Pettersson
Styrelseledamot

Yvonne Hanses Fagell
Styrelseledamot

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

Parameter Revision
Marie Nordlander
Auktoriserad revisor

Tony Dickman
Internrevisor

HJZQycn9qZI-Sk4ycnccbg



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
22.03.2026 21:55

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 20.03.2026 13:13

DOCUMENT ID:
Sk4ycnccbg

ENVELOPE ID:
HJZQycn9qZl-Sk4ycnccbg

DOCUMENT NAME:
Brf Solgården i Stockholm, 702002-0538 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
20 pages

SHA-512:
3f4588eb582425ba2029363dd70b5ee340867daaf225e0f06c3d9f3c932e68aaf2e91f4571567c2d50756454e69b856e99c5be97d8f104cf0b9893ce462f2277

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. **OSCAR ANDERSSON**	**Signed**	**20.03.2026 13:19**	**eID**	**Swedish BankID**
oscar.anderson@gda.se	Authenticated	20.03.2026 13:18	Low	IP: 212.75.75.180
2. **Yvonne Gabriella Hanses Fagell**	**Signed**	**20.03.2026 13:21**	**eID**	**Swedish BankID**
yvonne@sru.se	Authenticated	20.03.2026 13:20	Low	IP: 83.140.77.133
3. **BO KRATZ**	**Signed**	**20.03.2026 16:21**	**eID**	**Swedish BankID**
bo.ra.kratz@outlook.com	Authenticated	20.03.2026 16:21	Low	IP: 185.183.146.198
4. **SVEN PETTERSSON**	**Signed**	**20.03.2026 19:00**	**eID**	**Swedish BankID**
sven_i_pettersson@mac.com	Authenticated	20.03.2026 18:50	Low	IP: 104.28.31.63
5. **Charlotte Louise Kalin**	**Signed**	**22.03.2026 00:09**	**eID**	**Swedish BankID**
charlotte@kalin.se	Authenticated	22.03.2026 00:08	Low	IP: 185.183.146.229
6. **INGRID MARIE NORDLANDER**	**Signed**	**22.03.2026 11:25**	**eID**	**Swedish BankID**
marie.nordlander@parameterrevision.se	Authenticated	22.03.2026 10:55	Low	IP: 20.240.232.76
7. **Tony Dickman**	**Signed**	**22.03.2026 21:55**	**eID**	**Swedish BankID**
tony.dickman@gmail.com	Authenticated	22.03.2026 21:54	Low	IP: 83.140.77.152

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

Attachments

No attachments 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

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Solgården i Stockholm
Org.nr. 702002-0538

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solgården i Stockholm för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

SJ7yc35cbl-B171q3cqZg

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Solgården i Stockholm för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Marie Nordlander

Auktoriserad revisor

Tony Dickman

Förtroendevald revisor

SJ7yc35cbl-B171q3cqZg

SEALED BY Verified SJ7YC35CBL-B171Q3CQZG

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
22.03.2026 21:57

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 20.03.2026 13:13

DOCUMENT ID:
B171q3cqZg

ENVELOPE ID:
SJ7yc35cbl-B171q3cqZg

DOCUMENT NAME:
RB Brf Solgården i Stockholm 2025.pdf
2 pages

SHA-512:
7b473a760758fb46ee8a879df1edf19c58883e03a94034
38d84019e62b13fe542e32c7daa6fd735eaf1009ff0090d
41946e4c7a291933b9e9b30c805576d7252

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **INGRID MARIE NORDLANDER**	**Signed**	**22.03.2026 11:27**	**eID**	**Swedish BankID**
marie.nordlander@parameterrevision.se	Authenticated	22.03.2026 10:59	Low	IP: 20.240.232.76
2. **Tony Dickman**	**Signed**	**22.03.2026 21:57**	**eID**	**Swedish BankID**
tony.dickman@gmail.com	Authenticated	22.03.2026 21:56	Low	IP: 83.140.77.152

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

Attachments

No attachments 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

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