

Årsredovisning 2025

Brf Solängen

769612-2097



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Solängen

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 2005-03-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2025-05-22 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Hedvig 16	2005	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2006.

Föreningen har 87 bostadsrätter om totalt 6 303 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 303 kvm.

Styrelsens sammansättning

Thomas Peter Sessler	Ledamot
Jack Daoud	Suppleant
Maria Larsson-Wååg	Suppleant
Karin Ingeborg Lisbeth Simmefalk	Styrelseledamot
Per Dahlbom	Styrelseledamot
Olof Petersson	Ordförande
Viktor Ulug	Ledamot
Per Forsberg	Suppleant

Valberedning

Tomas Steiner, Eva Askberger, Xanthipa Kiriakou

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två av dess ledamöter i förening

Revisorer

Eva Hansen Godkänd revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2025** ● Sopkärlen högtryckspolades.
OVK-besiktning slutfördes.
Byte av cirkulationspumpen och ställdon för värmesystemet.
Stamspolning utfört.
Byte av insynsskydd vid marklägenheterna
Justing av marknivå vid entreportar pga sättningar

Planerade underhåll

- 2026** ● Byte av ventilationsfläktar på taken.
Radonmätning avslutad
Byte fjärrvärmecentral, byte av termostatventiler.
Styrelsen kommer att föreslå investering i återvinning av värme i frånluftsventilation, Beslutas av extra stämma våren 2026
- 2027** ● Inget planerat
- 2028** ● Byte av dörrautomatik, målning av utvändiga ståldörrar

Avtal med leverantörer

Bredband/IP-telefoni och kabel-TV	Telia
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elleverantör	Skellefteå Kraft och Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hisskötsel	Kone
Parkeringsplatser	Sverige Parkering
Sophämtning	PreZero och Stockholm Vatten
Teknisk förvaltning, inklusive trädgård	Nabo
Underhåll värmecentral och styrning	Energisparkonsult
Värmereglering	Kiona
Vatten	Stockholm Vatten
Vinterunderhåll	JC Miljöstäd AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Gemensamhetsföreningen Hedvig ga:1, med en andel på 33%.

Samfälligheten förvaltar gemensamma ytor som omfattar väg tillfart, carportar, parkeringsplatser mm tillhörande Brf Solängen, Brf Liv och Brf Solgläntan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften höjdes från och med den första januari med 5 % för att öka föreningens möjligheter att möta framtida underhållsbehov och ökande ränte och driftskostnader.

Från och med verksamhetsåret 2025 redovisar föreningen enligt K3 metoden, vilket kommer att vara tvingande från och med 2026. Detta gör att föreningens avskrivningar av fastigheten delas upp i olika komponenter och anpassas till deras bedömda ekonomiska livslängd. Omläggningen medför ett väsentligt ökat avskrivningsbehov som mer överensstämmer med underhållsbehovet enligt underhållsplanen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Under året har nytt avtal om bredband och TV tecknats med Telia. Detta avtal ersätter tidigare avtal med Ownit och Telenor och innebär en väsentlig kostnadsbesparing.

Övriga uppgifter

Medlemmarna informerades under året via hemsida och genom 8 nyhetsbrev.

Uthyrning av övernattningsrum och samlingslokal sköts av en uthyrningsgupp. Övernattningsrummet har varit uthyrt 67 nätter och samlingslokalen vid 16 tillfällen, förutom styrelsens nyttjande av lokalen

Vid årskiftet fanns en andrahandsuthyrning.

Samtliga nyinflyttade har kontaktats av styrelsen för information om föreningen och boendet.

För viss skötsel av utemiljö finns en trädgårdsgrupp.

Föreningens hemsida www.solangen.bostadsraterna.se har uppdaterats kontinuerligt.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 115 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 114 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 727 366	6 411 372	5 913 060	5 346 795
Resultat efter fin. poster	-658 145	-84 122	421 717	706 358
Soliditet (%)	65	65	65	64
Yttre fond	8 327 684	6 669 850	4 708 094	3 761 094
Taxeringsvärde	152 000 000	152 000 000	152 000 000	152 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 020	957	870	803
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,0	93,3	90,3	94,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 746	9 897	10 048	10 328
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 746	9 897	10 048	10 328
Sparande / kvm totalyta, kr	253	234	274	318
Elkostnad / kvm totalyta, kr	31	32	33	45
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	125	113	97	86
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	43	39	30	25
Energikostnad / kvm totalyta, kr	199	184	160	155
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,81	2,48	1,84	0,87
Räntekänslighet (%)	9,55	10,34	11,55	12,86

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.

Uppllysning vid förlust

Årets resultaträkning visar en förlust på 658 tkr. I och med övergången till redovisning enligt K3 ökar avskrivningarna av fastigheten från 1.010 tkr till 2.240 tkr, vilket är 280 tkr mer än det långsiktiga underhållsbehovet enl vår underhållsplan. Beräkningen av avskrivningarna är gjorda enl de övergångsbestämmelser som gäller. För att möta detta underskott har årsavgiften under 2025 höjts med 5 % och kommer även 2026 höjas med 5 %. De finansiella kostnaderna har under året pga av högre räntor ökat med ca 250 tkr och driftkostnaderna minskat med 379 tkr. Kassaflödesmässigt har föreningen ett positivt nettoflöde med 853 tkr och en utgående likviditet på 4.824 tkr.

Föreningens sparande per kvm bostadsyta uppgår till 253 kr och bör enl underhållsplanen uppgå till 311 kr. Det är en differens på 58 kr per kvm, eller 366 tkr totalt. Det är styrelsens mål att på sikt, genom att försöka pressa våra kostnader för driften och genom

amorteringar av lån få ner räntekostnaden, men förmodligen också genom successiva höjningar av årsavgiften, uppnå ett sparande i paritet med underhållsplanen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	47 257 000	-	-	47 257 000
Upplåtelseavgifter	70 003 000	-	-	70 003 000
Fond, yttre underhåll	6 669 850	-	1 657 834	8 327 684
Balanserat resultat	-4 359 751	-84 122	-1 657 834	-6 101 707
Årets resultat	-84 122	84 122	-658 145	-658 145
Eget kapital	119 485 977	0	-658 145	118 827 832

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 101 707
Årets resultat	-658 145
Totalt	-6 759 852

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 960 233
Balanseras i ny räkning	-8 720 085
	-6 759 852

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 727 367	6 411 372
Övriga rörelseintäkter	3	43 590	54 455
Summa rörelseintäkter		6 770 956	6 465 826
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 998 503	-3 414 959
Övriga externa kostnader	9	-276 623	-238 509
Personalkostnader	10	-173 721	-163 067
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 250 304	-1 253 696
Summa rörelsekostnader		-5 699 150	-5 070 231
RÖRELSERESULTAT		1 071 806	1 395 595
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 961	78 574
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 737 912	-1 558 291
Summa finansiella poster		-1 729 951	-1 479 717
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-658 145	-84 122
ÅRETS RESULTAT		-658 145	-84 122

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	176 348 251	178 588 351
Markanläggningar	13	0	0
Maskiner och inventarier	14	173 960	184 164
Pågående projekt	15	25 920	0
Summa materiella anläggningstillgångar		176 548 131	178 772 515
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		176 548 131	178 772 515
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		24 693	29 687
Övriga fordringar	16	2 768 611	1 919 637
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	249 121	354 205
Summa kortfristiga fordringar		3 042 425	2 303 528
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 063 615	2 063 615
Summa kassa och bank		2 063 615	2 063 615
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 106 040	4 367 144
SUMMA TILLGÅNGAR		181 654 171	183 139 658

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		117 260 000	117 260 000
Fond för yttre underhåll		8 327 684	6 669 850
Summa bundet eget kapital		125 587 684	123 929 850
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 101 707	-4 359 751
Årets resultat		-658 145	-84 122
Summa ansamlad förlust		-6 759 852	-4 443 873
SUMMA EGET KAPITAL		118 827 832	119 485 977
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	35 490 420	53 774 311
Summa långfristiga skulder		35 490 420	53 774 311
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	25 940 107	8 606 216
Leverantörsskulder		250 490	144 793
Skatteskulder		10 596	13 527
Övriga kortfristiga skulder		-2 795	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 137 521	1 114 835
Summa kortfristiga skulder		27 335 919	9 879 371
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		181 654 171	183 139 658

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 071 806	1 395 595
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 250 304	1 253 696
	3 322 110	2 649 291
Erhållen ränta	7 961	78 574
Erlagd ränta	-1 743 561	-1 482 358
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 586 510	1 245 507
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	114 226	-5 779
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	128 307	51 917
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 829 042	1 291 645
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-25 920	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-25 920	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	70 363	0
Amortering av lån	-1 020 363	-950 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-950 000	-950 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	853 122	341 645
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 970 575	3 628 930
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 823 697	3 970 575

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Solängen 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	0,88 %
Yttertak	8,91 %
Fasader	4,46 %
Balkonger	4,46 %
Fönster	2,23 %
Stamledningar VA	2,97 %
Stamledningar Värme	1,49 %
Styr & övervakning	17,82 %
Ventilation	8,91 %
El	2,97 %
Hissar	5,94 %
Maskiner och inventarier	12,50 %

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	6 431 340	6 032 320
Övriga intäkter	296 027	365 947
El	0	13 105
Summa	6 727 367	6 411 372

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-0	-1
Erhållna bidrag	23 490	0
Övriga intäkter	0	30 000
Övriga rörelseintäkter	20 100	24 456
Summa	43 590	54 455

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	168 568	118 041
Besiktning och service	292 608	437 674
Städning	129 228	123 276
Trädgårdsarbete	2 499	4 674
Övrigt	184 130	148 452
Snöskottning	32 443	147 558
Summa	809 476	979 674

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	7 323	6 085
Bostäder	0	1 538
Bostäder VVS	9 119	0
Tvättstuga	14 379	9 530
Trapphus/port/entr	5 998	3 428
Soprum/miljöanläggning	0	6 181
Dörrar och lås/porttele	25 454	28 086
Övernattn./gästlägenhet	1 748	0
VA	16 118	107 215
Värme	2 150	14 114
Ventilation	20 845	0
El	0	19 239
Hissar	3 788	0
Balkonger	0	2 638
Gård/markytor	112 048	95 875
Summa	218 969	293 927

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Trapphus/port/entré	0	168 097
Soprum/miljöanläggning	0	37 250
Värme	0	43 878
Ventilation	0	13 090
Tak	0	22 375
Gård/markytor	0	17 709
Summa	0	302 399

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Elavgifter	0	1 689
Fastighetsel	195 258	198 145
Uppvärmning	787 840	713 119
Vatten	268 121	246 955
Sophämtning	132 545	121 689
Summa	1 383 764	1 281 597

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	79 055	73 401
Kabel-TV	106 766	104 684
Bredband	161 426	152 424
Arvode teknisk förvaltning	89 059	85 043
Fastighetsskatt	149 988	141 810
Summa	586 294	557 362

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	112 610	92 359
Förbrukningsmaterial	13 454	2 090
Juridiska kostnader	2 719	12 588
Revisionsarvoden	50 532	42 069
Ekonomisk förvaltning	93 720	89 404
Konsultkostnader	3 588	0
Summa	276 623	238 509

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	145 000	137 160
Sociala avgifter	28 721	25 907
Summa	173 721	163 067

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 737 912	1 558 717
Övriga räntekostnader	0	-426
Summa	1 737 912	1 558 291

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	193 336 849	193 336 849
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	193 336 849	193 336 849
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-14 748 498	-13 517 850
Årets avskrivning	-2 240 100	-1 230 648
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 988 598	-14 748 498
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	176 348 251	178 588 351
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>58 000 000</i>	<i>58 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	119 000 000	113 000 000
Taxeringsvärde mark	33 000 000	39 000 000
Summa	152 000 000	152 000 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	57 938	57 938
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	57 938	57 938
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-57 938	-55 062
Årets avskrivning	0	-2 876
Utgående ackumulerad avskrivning	-57 938	-57 938
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	373 992	373 992
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	373 992	373 992
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-189 829	-169 657
Årets avskrivning	-10 204	-20 172
Utgående ackumulerad avskrivning	-200 032	-189 829
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	173 960	184 164

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Projekt Utemiljö	25 920	0
Summa pågående arbeten	25 920	0

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	8 529	8 449
Övriga fordringar	0	4 228
Nabo Klientmedelskonto	1 702 172	1 103 144
Borgo	1 057 910	803 816
Summa	2 768 611	1 919 637

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	97 597	163 520
Fastighetsskötsel	34 060	32 767
Städning	33 582	32 307
Försäkringspremier	26 850	25 351
Kabel-TV	5 933	28 703
Bredband	18 017	38 704
Förvaltning	33 082	32 853
Summa	249 121	354 205

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2028-01-25	3,56 %	18 240 420	18 440 420
Swedbank	2027-09-24	2,44 %	17 600 000	17 750 000
Nordea Hypotek	2025-12-17	0,71 %		7 756 216
SBAB	2026-11-17	3,28 %	17 933 891	18 433 891
Swedbank	2026-12-28	2,26 %	7 656 216	
Summa			61 430 527	62 380 527
Varav kortfristig del			25 940 107	8 606 216

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 56 680 527 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	19 592	19 929
El	17 695	17 682
Uppvärmning	108 953	99 484
Utgiftsräntor	224 142	229 791
Vatten	65 411	58 070
Löner	97 248	88 614
Sociala avgifter	30 555	27 842
Förutbetalda avgifter/hyror	536 925	536 423
Beräknat revisionsarvode	37 000	37 000
Summa	1 137 521	1 114 835

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	75 600 000	75 600 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Höjning av avgiften görs från 2026-03-01 med 5 %.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-22.

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

Stockholm

Karin Ingeborg Lisbeth Simmefalk
Styrelseledamot

Olof Petersson
Ordförande

Per Dahlbom
Styrelseledamot

Thomas Peter Sessler
Ledamot

Viktor Ulug
Ledamot

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

Eva Hansen
Godkänd revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 13:13

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 23.04.2026 13:22

DOCUMENT ID:

S1gSWbFP6Zg

ENVELOPE ID:

BJSZ-tpbe-S1gSWbFP6Zg

DOCUMENT NAME:

Brf Solängen, 769612-2097 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

20 pages

SHA-512:

2d5dd6e5e5014c2ec40eaf662a2c10fd3ecffb05b86fd4f0

160ac707c87d3f276b2c3a027c1547306ba2f286e0a55d

4d08a3a82edef0f32318f56f6b25bedf04

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. Thomas Peter Sessler thomas@sessler.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 19:59 23.04.2026 19:58	eID Low	Swedish BankID IP: 185.147.213.171
2. PER OLOV DAHLBOM per.o.dahlbom@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 20:25 23.04.2026 20:23	eID Low	Swedish BankID IP: 217.208.159.168
3. OLOF PETERSSON peterson_olof@icloud.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 09:00 24.04.2026 08:59	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.110.122
4. Viktor Ulug viktor.ulug@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 11:43 27.04.2026 11:43	eID Low	Swedish BankID IP: 31.15.52.130
5. LISBETH SIMMEFALK lisbeth@simmefalks.se	 Signed Authenticated	27.04.2026 12:02 27.04.2026 11:59	eID Low	Swedish BankID IP: 2.248.201.203
6. Eva Elisabeth Hansen eva@famrev.se	 Signed Authenticated	27.04.2026 13:13 27.04.2026 13:09	eID Low	Swedish BankID IP: 81.25.87.63

* 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

⚙️ 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 Solängen

Org.nr 769612-2097

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solängen för räkenskapsåret 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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns 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.

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 Solängen för räkenskapsåret 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 och 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 vi 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 vår professionella 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

Famrev-Familjeföretagens Revisionsbyrå AB

Eva Hansen
Godkänd revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 13:09

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 23.04.2026 13:22

DOCUMENT ID:

ByrZbYD6Wg

ENVELOPE ID:

rkHW-FDaZe-ByrZbYD6Wg

DOCUMENT NAME:

Rev ber Brf Solängen.pdf

3 pages

SHA-512:

c5e56a0e889f5ee15260036a65a80fb63e43645a323d7a
772b05acf0cff3935ee187a3bc03cf397e41f8aa31b4fb43
eb17827b99171e095c5e8549a2100b2bfe

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Eva Elisabeth Hansen eva@famrev.se	Signed Authenticated	27.04.2026 13:09 27.04.2026 13:08	eID Low	Swedish BankID IP: 81.25.87.63

* 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

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