

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Solrosen Johannelund

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. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-06-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-09-27 och nuvarande stadgar registrerades 2022-07-11 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gräsklipparen 4	2013	Stockholm
Röjsågen 1	2013	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringsko

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013 och består av 4 flerbostadshus.

Värdeåret är 2013.

Föreningen har 15 bostadsrätter om totalt 1 890 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 890 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Aud Sjökvist	Ordförande
Antoine Basmaji	Styrelseledamot
Boryslaw Iwo Ridzalski	Styrelseledamot
Henrik Nilsson	Styrelseledamot
Marcus William Hallin	Styrelseledamot
Mattias Ulvhuvud	Styrelseledamot
Tomas Eriksson	Styrelseledamot

### Valberedning

Christine Nilsson  
Line Lo Jensen  
Showan Behnan

### Firmateckning

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av Aud Sjökvist och Mattias Ulvhuvud i förening.

### Revisorer

Bo Eric Svensson Auktoriserad revisor Sunds Affärsbyrå AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

### Utförda historiska underhåll

- 2015-2024 ● Trätrall på radhusens fram- och baksida tvättas och oljas in. Underhållet utförs vartannat år.
- 2024 ● Renovering och ommålning av fasader och staket.
- 2025 ● OVK samt rensning och injustering av ventilation

### Planerade underhåll

- 2026 ● Spolning av köks- och avloppsstammar

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Fortum Market AB
Filter till radiatorer	Provenco AB
Finansiell rådgivning	Finopti
Internet och TV	Telia
Jouravtal	Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB
Snöröjning av tak	Ice Pool
Vatten	Stockholm Vatten

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Johannelund-Lövsta Allé Samfällighetsförening, med en andel på 5.3%. Samfälligheten förvaltar parkering (GA1) 5,52%, avfallshantering (GA2) 5,29% och grönytor 4,1%.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 25 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 033 729	961 039	858 047	858 948
Resultat efter fin. poster	-376 025	-378 636	-207 704	197 110
Soliditet (%)	77	75	76	75
Yttre fond	1 497 190	1 382 936	1 268 682	1 154 428
Taxeringsvärde	56 160 000	54 120 000	54 120 000	54 120 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	547	506	452	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,6	99,6	93,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 067	7 887	7 913	7 927
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 067	7 887	7 913	7 927
Sparande / kvm totalyta, kr	201	175	52	266
Elkostnad / kvm totalyta, kr	4	4	4	4
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	43	46	29	21
Energikostnad / kvm totalyta, kr	47	49	33	25
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,45	2,17	2,18	-
Räntekänslighet (%)	12,92	15,57	17,50	-

**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 vatten (totalt 31 488 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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

Föreningen redovisar en bokföringsmässig förlust på 376 025 kronor i resultaträkningen för verksamhetsåret 2025. Förlusten beror på den högre avskrivning på föreningens fastigheter som tillämpningen av redovisningsprincipen K3 innebär. Förlusten påverkar inte föreningens likviditet.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	39 000 000	-	-	39 000 000
Upplåtelseavgifter	6 825 000	-	-	6 825 000
Fond, yttre underhåll	1 382 936	-	114 254	1 497 190
Balanserat resultat	-1 635 816	-378 636	-114 254	-2 128 705
Årets resultat	-378 636	378 636	-376 025	-376 025
<b>Eget kapital</b>	<b>45 193 485</b>	<b>0</b>	<b>-376 025</b>	<b>44 817 460</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 014 451
Årets resultat	-376 025
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-114 254
<b>Totalt</b>	<b>-2 504 730</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-2 504 730</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	1 033 729	961 039
Övriga rörelseintäkter	3	107 466	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 141 195</b>	<b>961 039</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-298 534	-229 072
Övriga externa kostnader	8	-118 604	-128 553
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-756 768	-709 559
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 173 906</b>	<b>-1 067 184</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-32 711</b>	<b>-106 145</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		3 501	51 048
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-346 815	-323 539
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-343 314</b>	<b>-272 491</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-376 025</b>	<b>-378 636</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-376 025</b>	<b>-378 636</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10, 16	57 594 317	58 337 645
Markanläggningar	11	188 308	201 748
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>57 782 625</b>	<b>58 539 393</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>57 782 625</b>	<b>58 539 393</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	5 788
Övriga fordringar	12	546 561	763 390
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	17 138	16 315
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>563 699</b>	<b>785 493</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		415	1 075 415
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>415</b>	<b>1 075 415</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>564 114</b>	<b>1 860 909</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>58 346 739</b>	<b>60 400 302</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		45 825 000	45 825 000
Fond för yttre underhåll		1 497 190	1 382 936
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>47 322 190</b>	<b>47 207 936</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-2 128 705	-1 635 816
Årets resultat		-376 025	-378 636
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-2 504 730</b>	<b>-2 014 451</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>44 817 460</b>	<b>45 193 485</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	8 306 908	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 306 908</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	5 049 812	14 906 532
Leverantörsskulder		11 458	155 273
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	161 101	145 012
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 222 371</b>	<b>15 206 817</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>58 346 739</b>	<b>60 400 302</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-32 711</b>	<b>-106 145</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	756 768	709 559
	<b>724 057</b>	<b>603 414</b>
Erhållen ränta	3 501	51 048
Erlagd ränta	-344 502	-331 064
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>383 056</b>	<b>323 398</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	4 816	-22 278
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-130 039	208 451
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>257 833</b>	<b>509 571</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-1 506 748
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-1 506 748</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	1 500 000	0
Amortering av lån	-3 049 812	-49 812
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 549 812</b>	<b>-49 812</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 291 979</b>	<b>-1 046 989</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 825 762</b>	<b>2 872 750</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>533 783</b>	<b>1 825 762</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Solrosen Johannelund 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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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	1,05 %
Yttertak	4,92 %
Fasader	3,22 %
Fönster	1,91 %
Stamledningar VA	2,40 %
Stamledningar Värme	1,35 %
Ventilation	4,92 %
El	2,40 %
Byggnad	3,45 %
Markanläggningar	6,66 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

## 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	1 002 240	937 740
Vatten, moms	31 488	19 483
Pantsättningsavgift	0	573
Vidarefakturerade kostnader	0	3 237
Öres- och kronutjämning	1	6
<b>Summa</b>	<b>1 033 729</b>	<b>961 039</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	1 066	0
Övriga intäkter	106 400	0
<b>Summa</b>	<b>107 466</b>	<b>0</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård enl avtal	38 025	65 468
Myndighetstillsyn	12 209	0
Gårdkostnader	7 063	621
Snöröjning/sandning	938	703
Serviceavtal	6 580	6 328
Fordon	1 262	209
Förbrukningsmaterial	28 240	23 004
<b>Summa</b>	<b>94 317</b>	<b>96 333</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
VVS	5 343	0
Ventilation	37 500	3 363
Elinstallationer	0	3 238
Vattenskada	13 236	0
<b>Summa</b>	<b>56 079</b>	<b>6 601</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	6 782	6 843
Vatten	81 231	86 217
Sophämtning/renhållning	9 084	0
<b>Summa</b>	<b>97 097</b>	<b>93 060</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	49 241	31 728
Kabel-TV	1 800	0
Bredband	0	1 350
<b>Summa</b>	<b>51 041</b>	<b>33 078</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Revisionsarvoden extern revisor	17 500	32 500
Styrelseomkostnader	5 397	4 430
Föreningskostnader	28 079	30 060
Förvaltningsarvode enl avtal	39 624	38 384
Pantsättningskostnad	0	860
Administration	2 754	444
Konsultkostnader	25 250	21 875
<b>Summa</b>	<b>118 604</b>	<b>128 553</b>

#### NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	346 815	323 539
<b>Summa</b>	<b>346 815</b>	<b>323 539</b>

<b>NOT 10, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	62 030 000	60 725 000
Årets inköp	0	1 305 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>62 030 000</b>	<b>62 030 000</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 692 355	-2 982 796
Årets avskrivning	-743 328	-709 559
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 435 683</b>	<b>-3 692 355</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>57 594 317</b>	<b>58 337 645</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 000 000</i>	<i>15 000 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	45 000 000	41 200 000
Taxeringsvärde mark	11 160 000	12 920 000
<b>Summa</b>	<b>56 160 000</b>	<b>54 120 000</b>

<b>NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	201 748	0
Årets inköp	0	201 748
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>201 748</b>	<b>201 748</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-13 440	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-13 440</b>	<b>0</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>188 308</b>	<b>201 748</b>

<b>NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	13 193	13 044
Transaktionskonto	108 015	87 601
Borgo räntekonto	425 352	662 745
<b>Summa</b>	<b>546 561</b>	<b>763 390</b>

### NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet försäkr premier	16 688	15 865
Förutbet kabel-TV	450	450
<b>Summa</b>	<b>17 138</b>	<b>16 315</b>

### NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-03-01	2,58 %	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken	2027-03-01	2,63 %	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	2027-03-01	2,63 %	3 000 000	3 000 000
Handelsbanken	2028-06-01	2,68 %	3 356 720	4 906 532
<b>Summa</b>			<b>13 356 720</b>	<b>14 906 532</b>
Varav kortfristig del			5 049 812	14 906 532

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 107 660 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	118	123
Uppl kostnad Fastskött entrepr	18 110	11 545
Uppl kostn el	535	553
Uppl kostnad Extern revisor	17 500	16 250
Uppl kostn räntor	19 289	16 976
Uppl kostn vatten	14 889	13 405
Förutbet hyror/avgifter	90 660	86 160
<b>Summa</b>	<b>161 101</b>	<b>145 012</b>

### NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	15 000 000	15 000 000

### NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-23.

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

---

Antoine Basmaji  
Styrelseledamot

---

Aud Sjökvist  
Ordförande

---

Boryslaw Iwo Ridzalski  
Styrelseledamot

---

Henrik Nilsson  
Styrelseledamot

---

Marcus William Hallin  
Styrelseledamot

---

Mattias Ulvhuvud  
Styrelseledamot

---

Tomas Eriksson  
Styrelseledamot

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

---

Sunds Affärsbyrå AB  
Bo Eric Svensson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

26.03.2026 17:15

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 24.03.2026 10:55

**DOCUMENT ID:**

Bk7Yy1xi-l

**ENVELOPE ID:**

rygGYkJes-e-Bk7Yy1xi-l

**DOCUMENT NAME:**

Brf Solrosen Johannelund, 769624-9320 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

**SHA-512:**

5b74ba1de86a6358b40e24f5520ba0ecb7c0a49e7700cd0a8ab1f595a058d18b21ee632fe26ea509f430f2a5c65acc122081648a048f9d9efa801b74f8b44b0e

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
<b>1. Antoine Basmaji</b> antoine.basmaji@gmail.com	 <b>Signed</b> Authenticated	<b>24.03.2026 10:57</b> 24.03.2026 10:57	eID Low	<b>Swedish BankID</b> IP: 83.191.112.39
<b>2. AUD SJÖKVIST</b> aud.sjokvist@gmail.com	 <b>Signed</b> Authenticated	<b>24.03.2026 11:15</b> 24.03.2026 11:11	eID Low	<b>Swedish BankID</b> IP: 84.216.207.128
<b>3. PER MATTIAS ULVHUVUD</b> mattias.ulvhuvud@hotmail.se	 <b>Signed</b> Authenticated	<b>24.03.2026 11:44</b> 24.03.2026 11:43	eID Low	<b>Swedish BankID</b> IP: 192.36.202.254
<b>4. BORYSLAW RIDZALSKI</b> burrek@gmail.com	 <b>Signed</b> Authenticated	<b>24.03.2026 12:24</b> 24.03.2026 12:24	eID Low	<b>Swedish BankID</b> IP: 176.10.136.207
<b>5. Per Tomas Eriksson</b> mptomase@icloud.com	 <b>Signed</b> Authenticated	<b>25.03.2026 07:16</b> 25.03.2026 07:16	eID Low	<b>Swedish BankID</b> IP: 95.193.155.25
<b>6. HENRIK NILSSON</b> ke.henrik.nilsson@gmail.com	 <b>Signed</b> Authenticated	<b>25.03.2026 16:54</b> 25.03.2026 16:47	eID Low	<b>Swedish BankID</b> IP: 95.193.202.48
<b>7. MARCUS HALLIN</b> marcusw.hallin@gmail.com	 <b>Signed</b> Authenticated	<b>26.03.2026 17:05</b> 24.03.2026 15:40	eID Low	<b>Swedish BankID</b> IP: 217.210.9.61
<b>8. BO SVENSSON</b> bo.svensson@sundaffarsbyra.se	 <b>Signed</b> Authenticated	<b>26.03.2026 17:15</b> 26.03.2026 17:14	eID Low	<b>Swedish BankID</b> IP: 84.19.145.194

\* 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

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Solrosen Johannelund

Org.nr 769624-9320

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Solrosen Johannelund för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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***

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar. 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Solna dag för elektronisk signering

---

Bo Svensson  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

26.03.2026 17:58

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 24.03.2026 10:55

**DOCUMENT ID:**

S1QtkJxjbe

**ENVELOPE ID:**

r1GFyyxjbe-S1QtkJxjbe

**DOCUMENT NAME:**

Solrosen.pdf

3 pages

**SHA-512:**

4c796cb84d423f12608d55585e08d301d5279aa3c1254  
ef45932e80036042e0318e08d84f3e63ed0994ce0a62c9  
d7cfcfce5b711f9e8a1da1f5f62615ed50d20

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BO SVENSSON	Signed	26.03.2026 17:58	eID	Swedish BankID
bo.svensson@sundaffars byra.se	Authenticated	26.03.2026 17:58	Low	IP: 84.19.145.194

\* 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