



BOSTADSRÄTTSKOLLEN Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 317 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 3 093 kr/kvm
 Räntekänslighet 4 %	 Energikostnad 258 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattskollen
 Tomträtt Ja	 Arsavgift 1 159 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

Brf Solhaga

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
317 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Investeringsbehov är ej tillgängligt

NYCKELTAL



Skuldsättning
3 093 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
4 %

DEFINITION

I procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
258 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Ja

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
1 159 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde
medlemmens månadskostnad och
värdet på bostadsrätten. Därför är
det viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i förhållande
till de andra nyckeltalen - om det
finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Solhaga med säte i Örebro org.nr. 775000-3191 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1966. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-06-13.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Örebro kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Solterrassen 1	Örebro Kommun	10 år	2029-07-01	1966
Solterrassen 2	Örebro Kommun	10 år	2029-07-01	1966
Solterrassen 3	Örebro Kommun	10 år	2030-01-01	1966
Solterrassen 4	Örebro Kommun	10 år	2030-07-01	1966
Solterrassen 5	Örebro Kommun	10 år	2030-07-01	1966
Soluret 1	Örebro Kommun	10 år	2028-01-01	1966
Soluret 2	Örebro Kommun	10 år	2028-07-01	1966
Soluret 3	Örebro Kommun	10 år	2030-01-01	1966

Totalt 8 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Bergslagen. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
213	Garageplatser	2 499
16	Mc-plats (inne)	50
10	Mopedplats (inne)	18
385	P-platser	0
684	Lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	50 442
5	Lokaler (hyresrätt)	2 033

Totalt 1 313 objekt55 042

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 1 rok, 260 st 2 rok, 224 st 3 rok, 172 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Örebro Soluret GA:2	G:A		104 / 686	Badanläggning, Grönområde
Örebro Solterrassen GA:1	G:A		1 / 2	Väg
Örebro Soluret GA:3	G:A		104 / 238	Väg
Örebro Soluret GA:1	G:A		1310 / 6193	Väg
Örebro Solterrassen S:2	Samfällighet		1	Väg
Örebro Soluret S:2	Samfällighet		1	Väg
Örebro Soluret S:1	Samfällighet		1	Badanläggning, Boulbana
Örebro Solterrassen S:1	Samfällighet		1	Grönområde

Totalt 8 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Börje Larsson	Ordförande	2010-01-01
Alf Broo	Ledamot	2018-05-06
Nils Edwertz	Ledamot	2017-05-03
Parvin Taghi	Ledamot	2023-05-11
Ulric Öhman	Ledamot	2024-08-15
Eva Jacino	Ledamot	2014-05-07
Göthe Mårtensson	Ledamot	2025-06-18
Åsa Häggberg	Suppleant	2025-06-18
Lena Persson	Suppleant	2024-08-15
Jonas Andersson	Suppleant	2023-05-11

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Börje Larsson, Nils Edwertz, Ulrica Öhman, Eva Jacino och Jonas Andersson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Alf Broo, Nils Edwertz, Börje Larsson och Eva Jacino.

Revisorer har varit: Eva Smedjeborg och Håkan Andersson vald av föreningen, samt samt Åsa Axell med suppleant Theodor Lönnman från BoRevision AB.

Valberedning har varit: Tommy Scott (sammankallande), Lars Dahlström samt Dan Bodin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06 på Solhagagården. På stämman deltog 40 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5,1%.

En förändring av årsavgiften med +1% per 2026-01-01 är registrerad. Även en höjning av värmenavgiften med 1 kr/kvm per 2026-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under våren 2025.

Föreningen förvaltas sedan 1996 med ett AFF-förvaltningsavtal som grund och med en organisation där förvaltningen är uppdelad på fyra delentreprenader.

Samordningsansvarig för de fyra entreprenaddelarna och förvaltare är Sandi Hodzic.

- Teknisk förvaltning - Byggnader (E1) HSB Förvaltning i Mälardalarna. Avtal t o m 2026-12-31.
- Teknisk förvaltning - Tomt (E2) HSB Förvaltning i Mälardalarna. Avtal t o m 2026-12-31.
- Städning (E3) Clean Team. Avtal t o m 2026-12-31.
- Ekonomisk Förvaltning (E4) HSB Mälardalarna. Avtal t o m 2026-12-31.
- Bovärdinneavtalet HSB Mälardalarna. Avtal t o m 2026-03-31. Bovärdinnetjänsten övertogs av HSB Mälardalarna 2009 och är nu en tjänst på 72 %.

Trots att det är två olika företag som har förvaltningen av de fyra delentreprenaderna fungerar samordning och samarbete mycket bra och utfallet av förvaltningen är över lag mycket bra.

Företaget som bevakar området är AVARN.

Föreningen har rörligt elpris gällande fastighetselen. Utslaget över en längre period anses rörligt elpris vara det mest förmånliga.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2014-2016	Takfötter & Vindskivor
2015-2017	Sockelrenovering
2015-pågående	Balkongrenovering
2017-pågående	Stamrenovering
2020	Renovering av poolen
2022	Nytt tak & tilläggsisolering solhagagården
2022-pågående	Genomgång och underhållsjustering av värmesystem
2023	Laddstolpar för elbilar
2023	Solceller
2024	Nya vattenledningar mellan serviceventil och UC

Under året har fortsatt arbete med relining genomförts.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Renoveringen av rörledningarna i Solhaga fortgår fortfarande genom relining. Under början av året 2026 jobbar man på Stödjevärd 25-27.

Hela projektet beräknas vara klart juni 2026.

Medlemsinformation

Under året har 55 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 902 och under året har det tillkommit 63 och avgått 61 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 904.

Måndasbrev skickas ut till samtliga medlemmar med information.

Föreningens hemsida: www.brfsolhaga.se

Föreningsinformation

Styrelsen bedriver receptionsverksamhet i Solhagagården helgfria måndagar mellan kl. 18.00–19.00 med undantag runt jul och nyår samt semestertider. Alla boende kan komma med frågor och diskutera allt som de anser vara viktigt, hämta och lämna olika blanketter, köpa målarfärg m.m.

Styrelseutbildning

Styrelsen arrangerade som vanligt en egen styrelsekonferens som 2025 var i Hallstahammar. Under konferensen behandlades bland annat regler kring parkeringsplatser, poolen, vattenlarm, receptionen, inre fonden, it, utemiljön och lägenhets kontroll.

Boservice

Boservice bedrivs i SolhagaGården på förmiddagar 08.30-12.30.(månd, onsd och fred).

Samt måndagar 18:00-19:00.

Föreningens expedition har även telefontid: tisdagar 09:00-12:00 samt 13:00-14:30, onsdagar 13:00-15:00. Torsdagar är det stängt. Att svara på frågor om boendet i området, både per telefon och via besök, är en betydande arbetsuppgift.

Försäljning av färg, fäststag till uteplatser, skriva nyckelrekvisitioner med mer är också vanligt. Bovärdinnan hjälper även styrelsen och kommittéansvariga. Sköta SolhagaGården med bland annat uthyrningsverksamheten. Övrig tid (förutom torsdagar) arbetar bovärdinnan med att administrera åt Solhaga.

Bovärdinnetjänsten övertogs av HSB Mälardalarna 2009 och är nu en tjänst på 72 %.

Uthyrning av SolhagaGården

Stora samlingssalen med tillhörande utrymmen kan hyras av boende i Solhaga för fester m.m. Utrymme finns för sällskap på max 150 personer. Porslin, glas och köksutrustning

finns samt diverse praktisk utrustning som storbilds-TV, ljuseffekter, musikanläggning, mikrofoner, värmeskåp m.m. Uthyrningar av Stora Salen: 40 ggr.

Uthyrning av Övernattningsrum

På Solhagagården finns även föreningens övernattningsrum att hyra av boende. Övernattningsrummet har ett litet kök med matplats, en toa med dusch och i intilligganderum finns en dubbelsäng samt en våningssäng så att en familj bekvämt kan bo i rummet. Uthyrning av Övernattningsrummet: 149 ggr.

Gränd-Eko

Föreningens egen tidning *Gränd-Eko* har under året utkommit med två ordinarie nummer, i februari och september. I tidningen kan medlemmarna ta del av reportage från Solhaga och dess omgivningar samt läsa om de resor som föreningen arrangerar. *Gränd-Eko* innehåller även information om entreprenader, underhållsarbete, nya eller ändrade regler och annan relevant medlemsinformation. Utgivningen finansieras till stor del genom annonser från mäklare och entreprenörer.

Styrelsens främsta informationskanaler är dock föreningens webbplats och det månadsbrev som skickas ut löpande. Där publiceras aktuell information, uppdateringar och meddelanden som är viktiga för medlemmarna att ta del av.

Verktygsutlåning

För att underlätta för våra medlemmar i samband med underhåll och reparationer av den egna lägenheten eller uteplatsen finns möjlighet att låna verktyg och redskap. Borrmaskin och tapetbord är vanligast att medlemmarna lånar. Det har varit 29 utlåningar under året.

Badparken

Förutom poolen finns omklädningsrum med toalett och utedusch. Badparken innehåller även en konstgjord bäck med en damm, grillplatser, gungor samt växter. Hela anläggningen har blivit en naturlig mötesplats i Solhaga, ett bra komplement till Solhagagården med dess aktiviteter. För att driva badparken, främst bassängdelen, är en särskild driftorganisation som dagligen har tillsyn, städar och gör provtagningar. Förutom våra förvaltare finns en badparksvärd.

Sophus- och tvättstugevärdar

Solhaga har en sophus- och en tvättstugevärd på varje halvgränd, sammanlagt sex stycken, som känner ett engagemang för det egna sophuset och den egna tvättstugan. Generellt har ordningen blivit avsevärt mycket bättre än tidigare.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	317	283	254	276	264
Skuldsättning, kr/kvm	3 093	2 985	2 874	2 761	2 643
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 367	3 249	3 129	3 006	2 878
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	258	257	249	217	220
Årsavgifter, kr/kvm	1 159	1 087	1 017	918	920
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	91	93	91	93
Totala intäkter, kr/kvm	1 141	1 094	1 010	923	904
Nettoomsättning, tkr	61 424	57 725	54 390	50 397	49 124
Resultat efter finansiella poster, tkr	7 803	5 558	3 643	4 622	6 646
Soliditet, %	23	21	20	19	18

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 041 624	0	0	2 041 624
Underhållsfond, kr	27 026 991	0	1 981 010	29 008 001
S:a bundet eget kapital, kr	29 068 615	0	1 981 010	31 049 625
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	14 941 143	5 557 975	-1 981 010	18 518 109
Årets resultat, kr	5 557 975	-5 557 975	7 802 798	7 802 798
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	20 499 118	0	5 821 788	26 320 907
S:a eget kapital, kr	49 567 733	0	7 802 798	57 370 532

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 4 647 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 665 990 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	20 499 119
Årets resultat, kr	7 802 798
Reservation till underhållsfond, kr	-4 647 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 665 990
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	26 320 907

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	26 320 907
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	61 423 986	57 725 491
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 248 351	2 362 513
Summa Rörelseintäkter		62 672 338	60 088 004
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-39 746 092	-37 833 099
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 866 573	-1 600 776
Personalkostnader	Not 6	-1 068 211	-1 321 173
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-7 622 086	-9 478 133
Övriga rörelsekostnader		0	-185 544
Summa Rörelsekostnader		-50 302 963	-50 418 725
Rörelseresultat		12 369 375	9 669 278
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	42 056	291 146
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-4 608 633	-4 402 449
Summa Finansiella poster		-4 566 577	-4 111 303
Resultat efter finansiella poster		7 802 798	5 557 975
Resultat före skatt		7 802 798	5 557 975
Årets resultat		7 802 798	5 557 975

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	202 609 077	210 180 336
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	287 903	338 731
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	27 385 729	8 148 267
Summa Materiella anläggningstillgångar		230 282 710	218 667 334
Summa Anläggningstillgångar		230 282 710	218 667 334

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		225 395	35 604
Aktuell skattefordran		113 425	175 771
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	12 736 909	11 411 797
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 315 952	5 253 468
Summa Kortfristiga fordringar		18 391 681	16 876 640

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	980 711	464 393
Summa Kassa och bank		980 711	464 393
Summa Omsättningstillgångar		19 372 393	17 341 034

Summa Tillgångar		249 655 103	236 008 368
------------------	--	-------------	-------------

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 041 624	2 041 624
Fond för yttre underhåll	29 008 001	27 026 991
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	31 049 625	29 068 615
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	18 518 109	14 941 143
Årets resultat	7 802 798	5 557 975
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	26 320 907	20 499 119
Summa Eget kapital	57 370 532	49 567 734

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15112 215 913	120 972 726
Övriga långfristiga skulder	650 000	650 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	112 865 913	121 622 726
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	57 638 566	42 934 055
Leverantörsskulder	3 913 756	4 419 775
Övriga kortfristiga skulder	Not 169 755 475	9 904 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 178 110 860	7 559 178
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	79 418 657	64 817 908
Summa Skulder	192 284 570	186 440 634
Summa Eget kapital och skulder	249 655 103	236 008 368

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	12 369 375	9 669 278
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	7 622 086	9 478 133
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	7 622 086	9 478 133
Erhållen ränta	42 056	291 146
Erlagd ränta	-4 648 945	-4 333 106
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	15 384 573	15 105 451
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	289 405	-196 701
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-63 449	966 624
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	225 956	769 923
Kassaflöde från den löpande verksamheten	15 610 529	15 875 374
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-19 237 462	-19 345 130
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-19 237 462	-19 345 130
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	5 947 698	6 062 799
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 947 698	6 062 799
Årets kassaflöde	2 320 764	2 593 044
Likvida medel vid årets början	11 382 506	8 789 463
Likvida medel vid årets slut	13 703 271	11 382 506

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	14-107 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10-20 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	17 209 687 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgiften räknas även uppvärmning och el IMD in.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	47 820 348	45 508 608
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad, el	1 707 049	1 806 840
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad, värme	7 886 205	7 508 268
	Årsavgift bostad TV/bredband	1 026 000	0
	Hyror lokaler	2 421 188	2 384 188
	Hyror garage och parkeringsplatser	2 323 540	2 327 360
	Hyror förbrukningsbaserad	120 558	107 992
	Hyror övrigt	50 310	40 200
	Övriga primära intäkter	95 240	86 832
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	63 450 438	59 770 288
	Avgiftsbortfall	-101	0
	Hysesbortfall	-145 280	-163 727
	Avsatt till inre fond	-1 881 071	-1 881 071
	<i>Summa</i>	-2 026 452	-2 044 798
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	61 423 986	57 725 490
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	690 866	1 407 776
	Övriga sekundära intäkter	557 485	954 737
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 248 351	2 362 513

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-8 943 815	-8 311 720
	Snö och halk-bekämpning	-168 517	-829 778
	Reparationer	-2 108 198	-2 191 000
	Planerat underhåll	-2 665 990	-1 901 536
	Försäkringsskador	-1 491 355	-1 263 724
	El	-3 375 017	-3 816 457
	Uppvärmning	-8 817 552	-8 754 682
	Vatten	-1 953 269	-1 517 245
	Sophämtning	-1 527 288	-1 655 442
	Fastighetsförsäkring	-1 889 238	-1 844 186
	Kabel-TV och bredband	-1 017 847	-94 272
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 267 746	-1 205 400
	Tomträttsavgäld	-4 137 470	-4 137 470
	Övriga driftkostnader	-382 790	-310 187
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-39 746 092	-37 833 099
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-21 256	-18 493
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-148 647	-80 690
	Administrationskostnader	-1 230 619	-1 274 627
	Extern revision	-33 850	-31 875
	Konsultkostnader	-6 088	-20 600
	Föreningsverksamhet	-177 294	-46 131
	Övriga förvaltningskostnader	-248 820	-128 359
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 866 573	-1 600 776

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-266 979	-351 520
	Revisionsarvode	-2 000	0
	Övriga arvoden	-582 521	-535 767
	Löner och övriga ersättningar	-1 998	-3 736
	Sociala avgifter	-150 230	-154 372
	Övriga personalkostnader	-64 483	-275 778
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-1 068 211	-1 321 173
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-7 526 921	-9 369 367
	Avskrivning på markanläggning	-44 337	-44 337
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-50 828	-64 428
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-7 622 086	-9 478 133
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	30 251	280 670
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	11 805	10 476
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	42 056	291 146
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-4 596 980	-4 399 865
	Övriga räntekostnader	-11 653	-2 584
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-4 608 633	-4 402 449

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	353 101 397	331 202 819
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	443 374	443 374
	Årets investeringar	0	23 569 338
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-1 670 760
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	353 544 771	353 544 771
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-143 364 436	-135 435 947
	Årets avskrivningar	-7 571 258	-9 413 705
	Årets utrangering	0	1 485 216
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-150 935 694	-143 364 436
	<i>Utgående redovisat värde</i>	202 609 077	210 180 335
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	547 000 000	522 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 956 000	5 476 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	274 000 000	274 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 897 000	3 572 000
	<i>Summa</i>	829 853 000	805 048 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	181 838 000	175 468 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	181 838 000	175 468 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	2 591 544	2 591 544
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	2 591 544	2 591 544
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 252 812	-2 188 384
	Årets avskrivningar	-50 828	-64 428
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-2 303 640	-2 252 812
	<i>Utgående redovisat värde</i>	287 903	338 731

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	8 148 267	12 186 932
	Årets investeringar	19 237 462	19 530 674
	Omklassificering	0	-23 569 339
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	27 385 729	8 148 267
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	12 722 559	10 918 113
	Övriga fordringar	14 350	493 684
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	12 736 909	11 411 797
Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	6 582	21 782
	Bankkonto 1	956 402	430 186
	Bankkonto 2	17 465	12 425
	Bankkonto 3	262	0
	<i>Summa Kassa och bank</i>	980 711	464 393

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,56%	2027-03-25	9 700 000	200 000
Stadshypotek AB	2,43%	2027-03-30	9 250 000	200 000
Stadshypotek AB	3,9%	2028-03-01	9 450 000	200 000
Stadshypotek AB	4,43%	2026-09-01	6 665 408	75 104
Stadshypotek AB	4,5%	2027-09-30	5 391 224	138 236
Stadshypotek AB	4,5%	2027-09-30	5 273 100	136 080
Stadshypotek AB	3,39%	2026-06-30	10 400 000	400 000
Stadshypotek AB	2,59%	2028-09-30	6 050 634	68 176
Swedbank	1,16%	2026-09-25	5 000 000	0
Swedbank	2,54%	2026-04-24	3 500 000	100 000
Swedbank	2,47%	2026-01-28	1 200 000	1 000 000
Swedbank	3,73%	2027-06-23	5 470 590	93 232
Swedbank	1,16%	2026-09-25	2 781 604	127 888
Swedbank	1,16%	2026-09-25	5 860 330	24 328
Swedbank	2,47%	2026-01-28	8 000 000	0
Swedbank	1,16%	2026-09-25	8 745 500	249 000
Swedbank	3,73%	2027-06-23	4 553 000	0
Swedbank	3,73%	2027-06-23	8 181 340	0
Swedbank	2,54%	2026-04-24	3 575 000	100 000
Swedbank	3,53%	2028-01-25	11 125 000	500 000
Danske Bank	3,1%	2029-12-28	39 681 749	375 000
			169 854 479	3 987 044

Långfristig del	112 215 913
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 910 724
Lån som ska konverteras inom ett år	55 727 842
Kortfristig del	57 638 566
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	3 987 044
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	12 148 176
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,06%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	6 701	6 551
	Momsskuld	79 851	67 691
	Källskatt	10 265	667
	Inre fond	9 547 468	9 743 047
	Övriga kortfristiga skulder	111 190	86 943
	<i>Summa Övriga skulder</i>	9 755 475	9 904 900
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	5 788 790	4 948 850
	Upplupna räntekostnader	517 861	558 173
	Övriga upplupna kostnader	1 804 209	2 052 155
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	8 110 860	7 559 178

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-03-11

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Solhaga, org.nr. 775000-3191

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solhaga 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 31 december 2025 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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.

De förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Eva Smedjeborg
Av föreningen vald revisor

Håkan Andersson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Solhaga signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Börje Larsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 11:43:45



Göthe Mårtensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 19:29:29



Nils Edwertz

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 10:47:26



Alf Broo

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 12:21:15



Eva Jacino

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 12:26:16



Ulric Öhman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 08:47:55



Parvin Taghi

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 19:31:20



Eva Smedjeborg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 15:07:53



Håkan Andersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 07:32:52



Åsa Axell

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 16:12:01



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Solhaga signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Eva Smedjeborg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 15:09:58



Håkan Andersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 07:31:15



Åsa Axell

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 16:10:49



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.