



Välkommen till årsredovisningen för Brf Solstene

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet och lokal.

Föreningen har sitt säte i Kungsbacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-08-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2020-08-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Kolla 5:142	2017	Kungsbacka

Marken innehåser med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Dina Försäkringar AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2016-2018 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2018.

Föreningen har 63 bostadsrätter om totalt 4 364 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 437 kvm.

Styrelsens sammansättning

Stig Axelsson	Ordförande
Benny Friberg	Styrelseledamot
Peter Zetréus	Styrelseledamot
Gunnar Rognsvåg	Suppleant
Marita Henriksson Atlestig	Suppleant

Valberedning

Britt Solberg, Bengt-Åke Landin

Firmateckning

Tecknas av styrelsen, två i förening

Revisorer

Hans Jonasson Auktoriserad revisor Frejs revisorer AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Avtal med leverantörer

Elleveranser	Ellevio
Fjärrvärme	Statkraft
Förvaltning	SBC
Hisservice	Vinga Hiss AB
Vatten , avlopp och sophantering	Kungsbacka Kommun

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Montering av solceller

OVK utförd

Montering av 20 st värme- och fuktsensorer i utvalda lägenheter

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2% och 2025-07-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 91 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 89 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 848 931	4 547 378	4 175 135	3 865 777
Resultat efter fin. poster	-632 836	-115 990	271 870	250 714
Soliditet (%)	77	76	76	76
Yttre fond	1 078 440	915 755	741 195	566 635
Taxeringsvärde	132 979 000	124 677 000	124 677 000	124 677 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 004	959	855	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81	91,6	89,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 874	11 126	11 114	11 422
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 728	8 930	8 920	9 168
Sparande / kvm totalyta, kr	252	216	285	282
Elkostnad / kvm totalyta, kr	73	73	61	59
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	45	43	17	40
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	49	41	40	37
Energikostnad / kvm totalyta, kr	167	157	119	136
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,35	2,58	1,74	-
Räntekänslighet (%)	10,71	11,60	12,99	-

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 el och vatten (totalt 311 149 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Årets förlust sker genom att avskrivningarna har ökat med K3. Då vi amorterar av våra lån i högre omfattning än vad banken kräver så skapar vi utrymme för framtida ev åtgärder.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	95 687 000	-	-	95 687 000
Upplåtelseavgifter	63 998 000	-	-	63 998 000
Fond, yttre underhåll	915 755	-11 875	174 560	1 078 440
Balanserat resultat	417 349	-104 115	-174 560	138 674
Årets resultat	-115 990	115 990	-632 836	-632 836
Eget kapital	160 902 114	0	-632 836	160 269 278

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	313 234
Årets resultat	-632 836
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-174 560
Totalt	-494 162

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-494 162

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	4 861 766	4 547 379
Övriga rörelseintäkter	3	18 398	22 036
Summa rörelseintäkter		4 880 164	4 569 415
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 825 067	-1 635 078
Övriga externa kostnader	9	-457 284	-435 938
Personalkostnader	10	-101 733	-89 541
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 001 316	-1 277 745
Summa rörelsekostnader		-4 385 400	-3 438 302
RÖRELSERESULTAT		494 764	1 131 114
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 229	22 289
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 130 829	-1 269 392
Summa finansiella poster		-1 127 600	-1 247 104
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-632 836	-115 990
ÅRETS RESULTAT		-632 836	-115 990

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	207 265 891	208 925 051
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		207 265 891	208 925 051
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		207 265 891	208 925 051
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		29 894	26 478
Övriga fordringar	14	1 237 931	2 008 084
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	155 569	40 174
Summa kortfristiga fordringar		1 423 394	2 074 736
Kassa och bank			
Kassa och bank		45 718	46 018
Summa kassa och bank		45 718	46 018
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 469 112	2 120 754
SUMMA TILLGÅNGAR		208 735 003	211 045 805

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		159 685 000	159 685 000
Fond för yttre underhåll		1 078 440	915 755
Summa bundet eget kapital		160 763 440	160 600 755
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		138 674	417 349
Årets resultat		-632 836	-115 990
Summa ansamlad förlust		-494 162	301 359
SUMMA EGET KAPITAL		160 269 278	160 902 114
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	14 034 200	31 952 650
Summa långfristiga skulder		14 034 200	31 952 650
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	33 419 375	16 601 700
Leverantörsskulder		258 288	856 534
Skatteskulder		34 560	33 540
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	719 303	699 267
Summa kortfristiga skulder		34 431 526	18 191 041
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		208 735 003	211 045 805

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	494 764	1 131 114
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 001 316	1 277 745
	2 496 080	2 408 859
Erhållen ränta	3 229	22 289
Erlagd ränta	-1 173 131	-1 232 587
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 326 178	1 198 560
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-188 105	-31 686
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-534 888	567 910
Kassaflöde från den löpande verksamheten	603 184	1 734 784
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-342 156	-910 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-342 156	-910 000
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	1 400 000
Amortering av lån	-1 100 775	-1 345 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 100 775	54 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-839 747	879 284
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 897 762	1 018 478
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 058 014	1 897 762

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Solstenen 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 bredband, el, 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	0,84 %
Yttertak	1,78 %
Fasader	1,02 %
Balkonger	1,78 %
Fönster	1,78 %
Stamledningar VA	2,20 %
Stamledningar Värme	1,30 - 6,66 %
Styr & övervakning	5,25 %
Ventilation	4,11 %
El	2,20 - 4,00 %
Hissar	3,38 %

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	3 952 966	3 768 072
Hysesintäkter garage	301 350	268 100
Hysesintäkter garage, moms	8 400	8 400
Hysesintäkter p-plats	35 000	33 600
Hysesintäkter p-plats, moms	4 200	1 400
Hysesintäkter förråd	4 800	4 800
Bredband	166 100	166 320
Varmvatten, moms	58 444	51 098
El, moms	252 705	170 888
Elintäkter laddstolpe moms	32 098	31 503
Intäkter solel, moms	4 711	0
Övriga intäkter	0	23 716
Administration	0	150
Pantsättningsavgift	8 790	6 255
Överlåtelseavgift	17 455	12 537
Administrativ avgift	14 746	539
Öres- och kronutjämning	1	1
Summa	4 861 766	4 547 379

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	13 729	9 184
Övriga intäkter	4 669	12 852
Summa	18 398	22 036

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 375	13 007
Larm och bevakning	0	375
Städning utöver avtal	0	8 213
Besiktningar	59 011	0
Hissbesiktning	8 400	8 103
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	39 375	0
Energideklarationer	0	6 250
Brandskydd	29 139	26 078
Gårdkostnader	647	594
Gemensamma utrymmen	0	99
Sophantering	0	18 564
Snöröjning/sandning	15 204	40 438
Serviceavtal	101 630	66 324
Serviceavtal, hissar	16 567	0
Förbrukningsmaterial	35 072	39 927
Summa	306 418	227 972

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Installationer	114	0
Dörrar och lås/porttele	62 894	11 425
Övriga gemensamma utrymmen	0	6 500
VVS	20 478	0
Värmeanläggning/undercentral	7 500	0
Ventilation	37 344	20 240
Elinstallationer	14 823	48 274
Hissar	35 991	48 927
Tak	12 250	0
Garage/parkering	8 135	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	9 756
Summa	199 528	145 122

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	0	11 875
Summa	0	11 875

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	396 781	397 267
Uppvärmning	243 723	233 510
Vatten	268 724	221 724
Sophämtning/renhållning	184 560	160 989
Summa	1 093 788	1 013 490

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	50 844	42 875
Kabel-TV	45 350	0
Bredband	111 349	176 974
Fastighetsskatt	17 790	16 770
Summa	225 333	236 619

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	3 321	5 165
Tele- och datakommunikation	3 804	4 042
Inkassokostnader	517	3 102
Revisionsarvoden extern revisor	24 813	24 875
Styrelseomkostnader	4 380	4 596
Fritids och trivselkostnader	1 856	0
Föreningskostnader	6 408	1 088
Förvaltningsarvode enl avtal	318 763	306 059
Överlåtelsekostnad	14 406	19 774
Pantsättningskostnad	13 524	8 311
Administration	12 681	12 747
Konsultkostnader	51 251	43 359
OBS-konto	1 560	2 820
Summa	457 284	435 938

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	88 200	78 600
Arbetsgivaravgifter	13 533	10 941
Summa	101 733	89 541

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 130 799	1 249 871
Dröjsmålsränta	30	19 521
Summa	1 130 829	1 269 392

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	217 203 125	216 293 125
Årets inköp	342 156	910 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	217 545 281	217 203 125
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 278 074	-7 001 430
Årets avskrivning	-2 001 316	-1 276 644
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 279 390	-8 278 074
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	207 265 891	208 925 051
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>64 228 524</i>	<i>64 228 524</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	117 779 000	100 677 000
Taxeringsvärde mark	15 200 000	24 000 000
Summa	132 979 000	124 677 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	18 584	18 584
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	18 584	18 584
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-18 584	-17 483
Årets avskrivning	0	-1 101
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 584	-18 584
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	157 762	148 981
Momsavräkning	63 316	7 359
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	4 556	0
Transaktionskonto	701 489	792 009
Borgo räntekonto	310 807	1 059 735
Summa	1 237 931	2 008 084

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	39 170	34 819
Förutbet försäkr premier	48 907	0
Förutbet kabel-TV	4 122	0
Förutbet bredband	10 755	1 247
Upplupna intäkter	52 615	4 108
Summa	155 569	40 174

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2029-04-30	2,77 %	15 011 800	15 745 000
Handelsbanken	2026-06-01	0,97 %	15 745 000	15 745 000
Handelsbanken	2026-09-01	2,83 %	16 696 775	17 064 350
Summa			47 453 575	48 554 350
Varav kortfristig del			16 601 700	16 601 700

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 949 700 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	377	364
Uppl kostn el	65 484	64 954
Uppl kostnad Värme	35 499	33 848
Uppl kostn försäkring	0	4 220
Uppl kostnad Extern revisor	20 000	20 000
Uppl kostn räntor	108 681	150 983
Uppl kostnad arvoden	55 177	47 577
Beräknade uppl. sociala avgifter	17 337	14 949
Förutbet hyror/avgifter	416 748	362 372
Summa	719 303	699 267

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	56 450 000	56 450 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-07.

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

Benny Friberg
Styrelseledamot

Peter Zetréus
Styrelseledamot

Stig Axelsson
Ordförande

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

Frejs revisorer AB
Hans Jonasson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.04.2026 15:55

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 08.04.2026 10:05

DOCUMENT ID:

rJWInKX2Zx

ENVELOPE ID:

SkblhF73-l-rJWInKX2Zx

DOCUMENT NAME:

Brf Solstene, 769632-7068 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

19 pages

SHA-512:

510d471d90944e81b78abbb0ca867d09ffa6f6ffec1b0f

5d797df8e983063a0c257fd099b4a6cfc676604ba565c5

8aa92980ed6491fa125131b50b5a96e8826

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. BENNY GUNNAR FRIBER G fribergb@hotmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 12:01 08.04.2026 11:56	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.149.115
2. STIG LENNART AXELSSO N 0340656636@telia.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 15:27 08.04.2026 12:55	eID Low	Swedish BankID IP: 78.67.44.45
3. PETER CONNY ZETRÉUS cola59z@hotmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 15:27 08.04.2026 10:22	eID Low	Swedish BankID IP: 78.69.16.173
4. HANS JONASSON hjn@frejs.se	 Signed Authenticated	09.04.2026 15:55 09.04.2026 15:54	eID Low	Swedish BankID IP: 80.252.209.68

* 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 Solstenen

Org.nr 769632-7068

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solstenen 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 uppger, 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. Risker 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 Solstenen 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 *Revisorers 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.

Göteborg, den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Frejs Revisorer AB

Hans Jonasson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.04.2026 15:54

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 08.04.2026 10:05

DOCUMENT ID:

rkeWlnYmh-g

ENVELOPE ID:

ByZUnKX3Zg-rkeWlnYmh-g

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 Brf Solstenen.pdf

3 pages

SHA-512:

f4a6fc22e8f6c904cf8a697fba7b66d9795ec67892d7899
63b21a07145d2fdab659f87e385955c0859a30d2325df0
15a6f3295913bea1d3bb078dc4fd94e3cc8

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANS JONASSON	Signed	09.04.2026 15:54	eID	Swedish BankID
hjn@frejs.se	Authenticated	09.04.2026 15:53	Low	IP: 80.252.209.68

* 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



PAeS
sealed