



Årsredovisning Brf Solgården

2025-01-01—2025-12-31

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Solgården i Ystad

Organisationsnummer 748000-0293

Berättelsen avser föreningens verksamhet 2025

Allmänt om verksamheten

Brf Solgården omfattar fastigheten Bävern 1, byggd 1928 och 1929 samt gårdshus innehållande 2 garage. Fastigheten har 26 lägenheter med en total lägenhetsyta om 2471 kvm. Fastigheten har tre trapphus, Regementsgatan 1, Österportstorg 5 A samt 5 B. Marken ägs av föreningen.

Föreningens 26 lägenheter är fördelade enligt nedan:

1 rum o kök 1 st 2 rum o kök 13 st

3 rum o kök 6 st 4 rum o kök 4 st

5 rum o kök 2 st

Under 2025 har två lägenheter bytt ägare.

Förvaltning

Styrelsen har under året bestått av:

Ordförande: Siv Lindell Malmer

Vice ordförande: Preben Petersen

Sekreterare: Christina Opava

Ledamot: Dennis Persson

Ledamot: Frida Andersson (t o m 16 juni)

Ledamot: Joakim Öhrström (fr o m 17 juni)

Suppleant: Joakim Öhrström (t o m 16 juni)

Suppleant: Albin Stridsby

Ekonom Annika Örn har varit arvoderad att sköta föreningens ekonomiska förvaltning och vaktmästare Anders Westerberg AB sköter viss service i fastigheten.

Större underhåll som utförts tidigare år – enligt underhållsplan

Omläggning av tak, norra delen 2006 och resterande tak 2008–2009

2007 gjordes relining av stamledningar

2008 byttes tappvattenledningarna ut

2011 byttes el och belysning i trapphus, källare och vind

2013 målades trapphus och lägenhetsdörrar

2016 nytt golv och målning i källare

2019 byttes fjärrvärmväxlare och expansionskärl samt nytt låssystem till ytterdörrar och gemensamhetsutrymme sattes in.

2023 lordningställande av innergården, byte av cykelställ samt separering av dag- och spillvattenledningar.

Väsentliga händelser under året

Styrelsen har i huvudsak arbetat med att förbereda omfattande åtgärder enligt underhållsplanen bl a husfasad samt garage. Projektledare har anlåtats för planering och uppföljning av arbetet. Processen har tagit tid, då fastigheten är Q-märkt och ett flertal kompletteringar har begärts in av byggnadsnämnden. Stadsantikvarie har yttrat sig och bedömt de åtgärder styrelsen föreslagit i ansökan till byggnadsnämnden. Fasadrenoveringen innebär att byggnadsställningar måste sättas upp. Fönsterbyte finns med i underhållsplanen och styrelsen beslöt att samordna detta med fasadrenoveringen för att minska kostnader. Det finns ett behov av fönsterbyten och detta togs med i upphandling. Portarna ut mot Regementsgatan och Österportstorg samt byte av lägenhetsdörrar ingår också. Nuvarande lägenhetsdörrar håller inte tillräcklig säkerhet vid brand.

Efter att bygglov beviljats bjöd styrelsen in fyra firmor att ge anbud på totalentreprenad. Efter förtydliganden och bedömningar av anbuden har avtal tecknats med KEBAB AB som i slutet av året påbörjade arbetet.

Ekonomisk översikt

Kostnaden för renoveringen uppgår till drygt 10 miljoner kr och styrelsen har därvid från mars/april 2026 utökat föreningens lån med 8 miljoner kr. Totalt uppgår nu föreningens lån till 13 406 000 kr. Samtliga lån har idag rörlig ränta på 2,52 %. Upptagning av nya lån har krävt en hyreshöjning om 10 %. För närvarande sker ingen amortering av lånen.

Fastighetens taxeringsvärde var förra året 38 miljoner.

Projekteringen kostade under året totalt 80 990 kr. Arkitektfirman Barup & Edström har gjort den kulturhistoriska utredningen; kostnad 41 600 kr, konsult Mats Gustavsson har under året kostat 33 000 kr, bygglovskostnaden var 6 390 kr.

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil. Resultatet för året visar ett överskott på 290 156 kr. Intäkterna har i huvudsak bestått av årsavgifter från medlemmarna samt hyresintäkter för garage. Omplaceringen till fasträntekonton har totalt inbringat 112 811 kr i ränteintäkter.

Under året har löpande underhåll och reparation av hiss gjorts. Kostnader för el, fjärrvärme och vatten har ökat.

Nyckeltal

Årsavgift per kvm 580 kr

Skuldsättning per kvm 2188 kr

Sparande per kvm 1389 kr

Räntekänslighet per kvm 3,8%

Energikostnad per kvm 178 kr

Kassaflödesanalys 260 634 kr

Årsavgifter andel av totala rörelseintäkten 100 %

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

De främsta riskerna för föreningen är kopplade till ränteutvecklingen och eventuella framtida underhållsbehov. Styrelsen följer kontinuerligt marknadsläget och arbetar för att minimera negativa ekonomiska effekter.

Flerårsöversikt

Nedan presenteras en sammanfattning av föreningens ekonomi för de senaste tre åren:

År	Intäkter (tkr)	Kostnader (tkr)	Årets resultat (tkr)
2025	1 417	-1 121	290
2024	1 424	-964	440
2023	1 401	-1 142	172

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att årets resultat disponeras enligt följande:

- Avsättning till fond för yttre underhåll: 100 000 kr
- Balanseras i ny räkning: 190 156 kr

Ystad 2026-03-14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Solgården



Siv Lindell Malmer



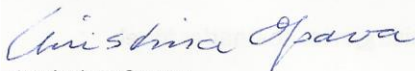
Preben Petersen



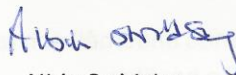
Dennis Persson



Joakim Öhrström



Christina Opava



Albin Stridsby

Resultaträkning

BRF Solgården
748000-0293

Räkenskapsår: 2025-01-01 - 2025-12-31

Avser perioden: 2025-01-01 - 2025-12-31

Period fg år 2024-01-01 - 2024-12-31

	Perioden	Period fg år	Ackumulerat	Ack. period fg år
Rörelsens intäkter				
Nettoomsättning				
3011 Hyresintäkter lägenheter	1 404 889,00	1 411 841,00	1 404 889,00	1 411 841,00
3012 Hyresintäkter för garage	11 640,00	11 460,00	11 640,00	11 460,00
3212 Avflyttningsavgifter	0,00	500,00	0,00	500,00
	1 416 529,00	1 423 801,00	1 416 529,00	1 423 801,00
Summa rörelsens intäkter	1 416 529,00	1 423 801,00	1 416 529,00	1 423 801,00
Rörelsens kostnader				
Råvaror och förnödenheter				
4346 Rep o underh hiss	-20 928,00	-44 857,80	-20 928,00	-44 857,80
4359 Rep o underh övrigt	-35 125,00	-77 038,00	-35 125,00	-77 038,00
4622 EL	-36 149,00	-14 125,00	-36 149,00	-14 125,00
4623 Fjärrvärme	-423 447,00	-313 939,00	-423 447,00	-313 939,00
4630 Vatten	-100 895,00	-88 647,00	-100 895,00	-88 647,00
4640 Sophämtning	-8 470,50	-29 704,00	-8 470,50	-29 704,00
4650 Miljötjänster	-33 711,00	-8 883,00	-33 711,00	-8 883,00
4700 Fastighetsförsäkring	-37 543,00	-41 733,00	-37 543,00	-41 733,00
4711 Anticimex	-4 385,00	-4 262,00	-4 385,00	-4 262,00
4760 Kabelteve	-37 916,00	-38 179,00	-37 916,00	-38 179,00
4770 Porttelefon	-2 684,75	-2 577,99	-2 684,75	-2 577,99
	-741 254,25	-663 945,79	-741 254,25	-663 945,79
Handelsvaror				
4110 Fastighetsskötsel	-89 242,00	-26 846,00	-89 242,00	-26 846,00
4120 Städkostnader	0,00	-68 534,00	0,00	-68 534,00
	-89 242,00	-95 380,00	-89 242,00	-95 380,00
Övriga externa kostnader				
4800 Fastighetsskatt	-42 931,00	-41 574,00	-42 931,00	-41 574,00
5180 Blommor	-9 501,60	-4 070,00	-9 501,60	-4 070,00
5420 Programvaror	-2 385,00	-2 235,00	-2 385,00	-2 235,00
5690 Övriga kostnader för transportmedel	0,00	-542,00	0,00	-542,00
6359 Konstaterade förluster på kundfordringar, OSS	0,00	-500,00	0,00	-500,00
6450 Föreningsstämma	-2 805,00	0,00	-2 805,00	0,00
6553 Tekniska konsulttjänster - projektledning	-80 990,00	0,00	-80 990,00	0,00
6570 Bankkostnader	-500,00	-606,00	-500,00	-606,00
6990 Övriga externa kostnader	-7 687,00	-13 585,83	-7 687,00	-13 585,83
6992 Övriga externa kostnader, ej avdragsgilla	0,00	-774,00	0,00	-774,00
	-146 799,60	-63 886,83	-146 799,60	-63 886,83
Personalkostnader				
7000 Löner	-30 000,00	-30 000,00	-30 000,00	-30 000,00
7010 Styrelsearvode	-31 200,00	-30 700,00	-31 200,00	-30 700,00
7020 Arvode brandskydd	-1 336,00	-1 336,00	-1 336,00	-1 336,00
7030 Arvode revisor	-1 170,00	-1 170,00	-1 170,00	-1 170,00
7180 Gåvor/uppvaktningar	-1 000,00	0,00	-1 000,00	0,00
7510 Arbetsgivaravgifter 31,42 %	-13 800,00	-11 264,00	-13 800,00	-11 264,00
7630 Personalrepresentation/Gåvor	-398,00	-1 000,00	-398,00	-1 000,00
	-78 904,00	-75 470,00	-78 904,00	-75 470,00
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar				
7821 Avskrivningar på byggnader	-64 671,00	-64 671,00	-64 671,00	-64 671,00
Summa rörelsens kostnader	-1 120 870,85	-963 353,62	-1 120 870,85	-963 353,62
Rörelseresultat	295 658,15	460 447,38	295 658,15	460 447,38
Finansiella poster				
Ränteutgifter och liknande resultatposter				

Resultaträkning

BRF Solgården
748000-0293

	Perioden	Period fg år	Ackumulerat	Ack. period fg år
8310 Ränteintäkter	113 084,66	98 275,50	113 084,66	98 275,50
Räntekostnader och liknande resultatposter				
8410 Räntekostn, långfr. skulder	-118 401,00	-118 433,00	-118 401,00	-118 433,00
8422 Dröjsmålsräntor för leverantörsskulder	-186,22	0,00	-186,22	0,00
8490 Övriga finansiella kostnader	0,00	-149,00	0,00	-149,00
	-118 587,22	-118 582,00	-118 587,22	-118 582,00
Resultat efter finansiella poster	290 155,59	440 140,88	290 155,59	440 140,88
Resultat före skatt	290 155,59	440 140,88	290 155,59	440 140,88
BERÄKNAT RESULTAT	290 155,59	440 140,88	290 155,59	440 140,88
Årets bokförda resultat				
8999 Årets resultat	290 155,59	440 140,88	290 155,59	440 140,88

Balansräkning

BRF Solgården
748000-0293

Räkenskapsår: 2025-01-01 - 2025-12-31

Avser perioden: 2025-01-01 - 2025-12-31

	Vid periodens början	Förändring	Vid periodens slut
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark			
1110 Byggnader	5 646 717,00	0,00	5 646 717,00
1119 Ingående avskrivningar	-3 017 823,00	-64 671,00	-3 082 494,00
1130 Mark	594 737,00	0,00	594 737,00
	3 223 631,00	-64 671,00	3 158 960,00
Summa materiella anläggningstillgångar	3 223 631,00	-64 671,00	3 158 960,00
Summa anläggningstillgångar	3 223 631,00	-64 671,00	3 158 960,00
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar			
1510 Kundfordringar	0,00	103 856,00	103 856,00
Övriga fordringar			
1630 Avräkning för skatter och avgifter (skattekonto)	6 451,00	-3 499,00	2 952,00
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
1790 Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 602,00	-235,00	9 367,00
Summa kortfristiga fordringar	16 053,00	100 122,00	116 175,00
Övriga omsättningstillgångar			
Kassa och bank			
1930 Rörelsekonto LF	901 431,20	406 085,23	1 307 516,43
1941 Fasträntekonto LF 39408	2 000 000,00	20 349,97	2 020 349,97
1942 Fasträntekonto LF 80977	301 367,77	67 802,51	369 170,28
1943 Fasträntekonto LF 39386	1 018 836,51	24 658,18	1 043 494,69
	4 221 635,48	518 895,89	4 740 531,37
Summa övriga omsättningstillgångar	4 221 635,48	518 895,89	4 740 531,37
Summa omsättningstillgångar	4 237 688,48	619 017,89	4 856 706,37
SUMMA TILLGÅNGAR	7 461 319,48	554 346,89	8 015 666,37
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital			
2083 Inbetalda insatser	-103 407,00	0,00	-103 407,00
Överkursfond			
2084 Kapitaltillskott 2008	-2 001 510,00	0,00	-2 001 510,00
Summa bundet eget kapital	-2 104 917,00	0,00	-2 104 917,00
Fritt eget kapital			
Fond för verkligt värde			
2096 Yttre repfond	-2 211 877,00	-100 000,00	-2 311 877,00
Vinst eller förlust föregående år			
2098 Balanserad vinst/förlust	2 922 115,40	-240 140,88	2 681 974,52
Årets resultat			
2099 Årets resultat	-240 140,88	49 985,29	-190 155,59
Summa fritt eget kapital	470 097,52	-290 155,59	179 941,93
Summa eget kapital	-1 634 819,48	-290 155,59	-1 924 975,07

Balansräkning

BRF Solgården
748000-0293

	Vid periodens början	Förändring	Vid periodens slut
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut			
2353 Lån Länsförsäkringar 221.19	-4 000 000,00	0,00	-4 000 000,00
Övriga långfristiga skulder			
2391 Lån Länsförsäkringar 221.27	-1 406 000,00	0,00	-1 406 000,00
Summa långfristiga skulder	-5 406 000,00	0,00	-5 406 000,00
Kortfristiga skulder			
Skatteskulder			
2510 Skatteskulder	-3 953,00	3 953,00	0,00
Övriga skulder			
2710 Personalskatt	-720,00	720,00	0,00
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
2971 Förutbetalda hyror	-347 672,00	-176 414,00	-524 086,00
2972 Förutbetald garage hyra	-1 455,00	-1 455,00	-2 910,00
2990 Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-66 700,00	-90 995,30	-157 695,30
	-415 827,00	-268 864,30	-684 691,30
Summa kortfristiga skulder	-420 500,00	-264 191,30	-684 691,30
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	-7 461 319,48	-554 346,89	-8 015 666,37
BERÄKNAT RESULTAT	0,00	0,00	0,00

NOTER avs räkenskapsår 2025

Not 1	2025	2024
Årsavgifter	1 404 889	1 411 841
Garagehyra	11 640	11 460
Övriga intäkter	0	500
	1 416 529	1 423 801

Not 2		
Reparationer	35 125	77 038
Löpande underhåll	20 928	44 858

Not 3		
El	36 149	14 125
Värme	423 447	313 939
Vatten	100 895	88 647
	560 491	416 711

Not 4		
Byggnader	6 241 454	6 241 454
Ackumulerade avskrivningar	-3 017 823	-2 953 152
Årets avskrivningar	-64 671	-64 671
	-3 082 494	-3 017 823

Planenligt restvärde totalt	2 564 223	2 628 894
Planenligt restvärde mark	594 737	594 737

Not 5		
Skuld Länsförsäkringar	4 000 000	4 000 000
Skuld Länsförsäkringar	1 406 000	1 406 000
	5 406 000	5 406 000

Fastighetsinteckning	5 906 000	5 906 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Solgården

Org,nr. 748000-0293

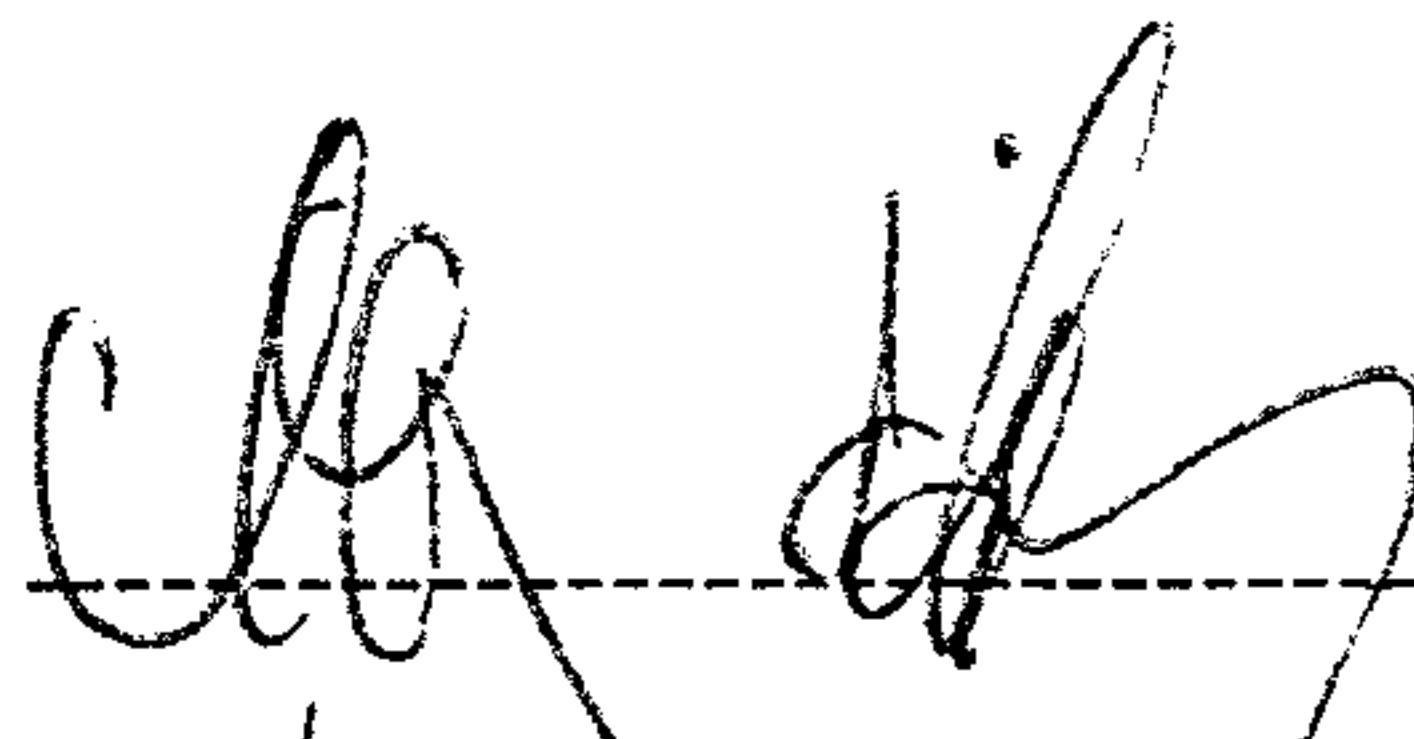
Årsredovisning och revision

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen under räkenskapsåret. Vår revision har utförts enligt god revisionssed i Sverige. Vi har genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för beloppen och annan information i räkenskapshandlingarna. Vi bedömer att årsredovisningen har upprättats i enlighet med lagens krav och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

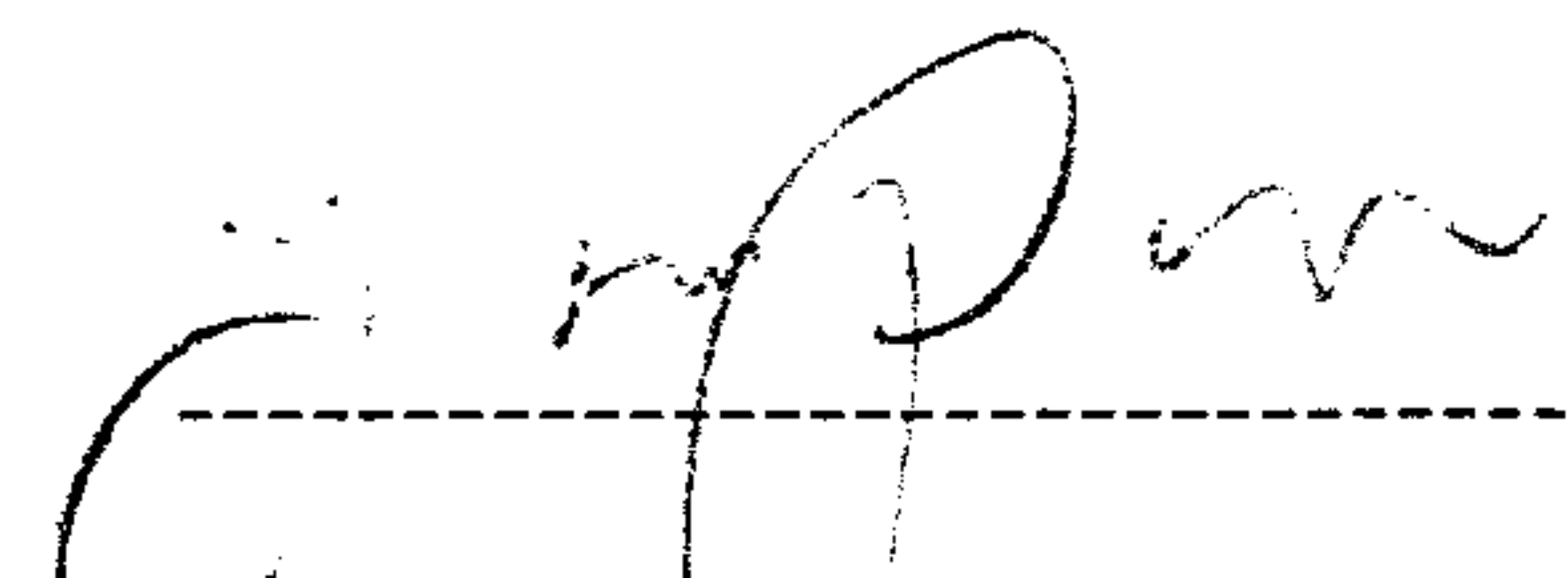
Styrelsen har enligt vår uppfattning förvaltat föreningen i enlighet med stadgarna.

Vi rekommenderar att årsstämman fastställer resultat- och balansräkningen samt beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2025.

Ystad, den 23 mars 2026



Revisor: Alf Lindskog



Sara Persson

Årsredovisning

Fastställelseintyg

Undertecknade styrelseledamöter i Bostadsrättsföreningen Solgården i Ystad, med organisationsnummer 748000-0293, intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den

Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas. Vi intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Ystad den
