



ÅRSREDOVISNING 2025

Brf Solgårdsterrassen 2



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Solgårdsterrassen 2 med säte i Stenungsund org.nr. 769636-8765 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-06-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stenungsund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stenung 2:306	2018-10-12	2021

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-11-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 470
24	garageplatser	300
4	p-platser	0
30	förråd	120
Totalt 88 objekt		2 890

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 2 rok, 14 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stenungsund Stenung GA:29	G:A	717921-2225	30 / 128	Parkeringsgarage med infart, Elförsörjning och laddstationer.
Stenungsund Stenung GA:30	G:A	717921-2225	30 / 128	Innergård, Anläggningar för avfallshantering, Elförsörjning, Vatten- och avloppsförsörjning samt lekplats
Stenungsund Stenung GA:31	G:A	717921-2225	864 / 5100	Väg

Totalt 3 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lars Petersson	Ordförande	2022-12-22	
Karin Allén	Ledamot	2022-06-09	2025-01-29
Erland Astorsson	Ledamot	2022-07-07	
Catarina Axberg	Ledamot	2023-10-19	
Britt Myrbäck	Ledamot	2022-07-07	
Felicia Denzel	Ledamot	2025-09-03	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Petersson, Erland Astorsson, Catarina Axberg, Felicia Denzel & Britt Myrbäck.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av två firmatecknare i föreningen eller av hela styrelse.

Firman tecknas två i förening av Erland Astorsson, Catarina Axberg, Britt Myrbäck och Lars Petersson.

Revisorer har varit: Laila Pedersen på BoRevision i Sverige AB valda vid föreningsstämman, samt BoRevision utser själv revisorsuppleant.

Valberedning har varit: Ingen vald vid föreningsstämma.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-29. På stämman deltog 12 varav 9 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret höjdes avgiften för drift med 2% och avgiften för kapital höjdes med 2% från och med 2025-01-01.

Efter räkenskapsårets utgång höjdes inte avgiften för drift, och avgiften för kapital förblir oförändrad från och med 1 januari 2026.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-11-07.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 46 och under året har det tillkommit 6 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 45.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	292	360	382	279	12
Skuldsättning, kr/kvm	10 605	12 563	12 717	12 872	13 026
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 408	12 563	12 717	0	0
Räntekänslighet, %	13	14	15	17	202
Energikostnad, kr/kvm	130	140	124	146	11
Årsavgifter, kr/kvm	938	917	876	773	64
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	97	93	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	841	943	940	826	67
Nettoomsättning, tkr	2 337	2 287	2 171	1 952	159
Resultat efter finansiella poster, tkr	-71	-25	28	-226	-46
Soliditet, %	77	77	77	77	77

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år. **Garageytan och förrådytan** som angivits i förvaltningsberättelsen har inkluderats i nyckeltalen från och med 2025.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2021 har inte beräknats, därav 0.

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. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av vatten och el ingår.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal visas fr om 2023 enl BFNR 2023:1. Perioden 2022-2021 har inte beräknats, därav 0.

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.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 491 831 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 292 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	94 850 000	0	0	94 850 000
Upplåtelseavgifter, kr	12 000 000	0	0	12 000 000
Underhållsfond, kr	41 200	0	50 000	91 200
S:a bundet eget kapital, kr	106 891 200	0	50 000	106 941 200
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-284 973	-24 975	-50 000	-359 948
Årets resultat, kr	-24 975	24 975	-70 665	-70 665
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-309 948	0	-120 665	-430 613
S:a eget kapital, kr	106 581 252	0	-70 665	106 510 587

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 50 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-309 948
Årets resultat, kr	-70 665
Reservation till underhållsfond, kr	-50 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-430 613

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-430 613

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	2 337 057	2 286 844
Övriga rörelseintäkter	Not 3	93 831	41 400
Summa Rörelseintäkter		2 430 888	2 328 244
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-857 921	-705 124
Övriga externa kostnader	Not 5	-41 284	-54 316
Personalkostnader	Not 6	-77 275	-68 996
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-914 600	-914 600
Övriga rörelsekostnader		0	0
Summa Rörelsekostnader		-1 891 080	-1 743 035
Rörelseresultat		539 808	585 208
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	18 511	18 289
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-628 984	-628 472
Summa Finansiella poster		-610 473	-610 183
Resultat efter finansiella poster		-70 665	-24 975
Resultat före skatt		-70 665	-24 975
Årets resultat		-70 665	-24 975

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	135 191 100	136 105 700
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		135 191 100	136 105 700
Summa Anläggningstillgångar		135 191 100	136 105 700

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 11	0	19
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	985 249	996 671
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	99 651	80 012
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 084 900	1 076 702

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 200 000	700 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 200 000	700 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	197 753	198 743
<i>Summa Kassa och bank</i>		197 753	198 743

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar		2 482 653	1 975 445
		137 673 753	138 081 145

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 16	106 850 000	106 850 000
Fond för yttre underhåll		91 200	41 200
Summa Bundet eget kapital		106 941 200	106 891 200

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-359 948	-284 973
Årets resultat		-70 665	-24 975
Summa Ansamlad förlust		-430 612	-309 948

Summa Eget kapital

106 510 588 106 581 252

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	18 648 480	24 364 800
Summa Långfristiga skulder		18 648 480	24 364 800

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		11 999 512	6 664 944
Leverantörsskulder		96 587	86 947
Skatteskulder	Not 18	4 260	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	414 327	383 202
Summa Kortfristiga skulder		12 514 686	7 135 093

Summa Skulder

31 163 166 31 499 893

Summa Eget kapital och skulder

137 673 753 138 081 145

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	539 808	585 208
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	914 600	914 600
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	914 600	914 600
Erhållen ränta	18 009	12 924
Erlagd ränta	-629 267	-629 142
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	852 150	883 590
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-14 875	81 518
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	36 308	-7 581
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	21 433	73 937
Kassaflöde från den löpande verksamheten	873 583	957 527
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-381 752	-381 752
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-381 752	-381 752
Årets kassaflöde	491 831	575 775
Likvida medel vid årets början	1 894 263	1 318 488
Likvida medel vid årets slut	2 386 094	1 894 263

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 145 372	2 103 324
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	171 772	161 463
	Hyror garage och parkeringsplatser	0	400
	Övriga primära intäkter	19 913	21 657
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 337 057	2 286 844
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 337 057	2 286 844

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	65 100	0
	Övriga sekundära intäkter	28 731	41 400
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	93 831	41 400

*Fördelning garage Solgårdsterrassen SFF År 2024, 28 731 SEK

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-219 416	-211 691
	Snö och halk-bekämpning	-6 230	-4 420
	Reparationer	-98 787	-5 262
	El	-125 684	-117 718
	Uppvärmning	-150 694	-150 471
	Vatten	-97 909	-77 922
	Sophämtning	-57 692	-46 085
	Fastighetsförsäkring	-29 222	-25 704
	Kabel-TV och bredband	-63 766	-65 850
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-8 520	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-857 921	-705 124

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-11 522	-17 150
	Administrationskostnader	-8 930	-15 899
	Extern revision	-18 125	-17 000
	Konsultkostnader	0	-2 529
	Föreningsverksamhet	-1 008	0
	Övriga förvaltningskostnader	-1 700	-1 738
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-41 284	-54 316
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-58 800	-52 500
	Sociala avgifter	-18 475	-16 496
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-77 275	-68 996
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-914 600	-914 600
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-914 600	-914 600
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	18 244	18 175
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	267	114
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	18 511	18 289
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-627 094	-626 582
	Övriga räntekostnader	-1 890	-1 890
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-628 984	-628 472

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	108 825 000	108 825 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	30 100 000	30 100 000
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	138 925 000	138 925 000
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 819 300	-1 904 700
	Årets avskrivningar	-914 600	-914 600
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-3 733 900	-2 819 300
	<i>Utgående redovisat värde</i>	135 191 100	136 105 700
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	41 000 000	42 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	852 000	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 400 000	6 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	47 252 000	48 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	35 815 000	35 815 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	35 815 000	35 815 000
Not 11	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	0	19
	Summa Kundfordringar	0	19
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	988 341	995 520
	Övriga fordringar	-3 092	1 151
	Summa Övriga fordringar	985 249	996 671

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	5 867	5 365
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	93 784	74 647
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	99 651	80 012
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	1 200 000	700 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 200 000	700 000
Not 15	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Swedbank Företagskonto	197 753	198 743
	<i>Summa Kassa och bank</i>	197 753	198 743
Not 16	Medlemsinsatser	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Medlemsinsatser</i>		
	Medlemsinsatser	94 850 000	94 850 000
	Upplåtelseavgifter	12 000 000	12 000 000
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	106 850 000	106 850 000

Not 17 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 Hypotek	3,98%	2027-11-25	6 283 192	65 452
Swedbank Hypotek	3,01%	2029-11-23	6 283 192	65 452
Swedbank Hypotek	1,48%	2026-11-25	6 283 208	65 448
Swedbank Hypotek	1,63%	2028-11-24	6 278 400	65 400
Swedbank Hypotek*	1,48%	2026-11-25	5 520 000	120 000
			30 647 992	381 752

Långfristig del	18 648 480
Nästa års amortering av långfristig skuld	196 304
Lån som ska konverteras inom ett år	11 803 208
Kortfristig del	11 999 512
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	381 752
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 527 008
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,34%
Finns swap-avtal	Nej

* Lån kopplade till andelstal kapital

Not 18 Skatteskulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	4 260	0
<i>Summa Skatteskulder</i>	4 260	0

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	206 539	191 688
Upplupna räntekostnader	65 654	56 937
Övriga upplupna kostnader	142 134	134 577
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	414 327	383 202

Not 20 Årets resultat varav hänförligt till andel kapital och drift

Varav hänförlighet till andel kapital	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter kapital	234 720	230 160
Räntekostnader och finansiella kostnader	-82 643	-84 419
Amortering	<u>-120 000</u>	<u>-120 000</u>
Överskott (+), underskott (-)	32 077	25 741
Ingående kapitalresultat	55 082	29 341
Årets kapitalresultat	32 077	25 741
Extra amortering	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående kapitalresultat	87 159	55 082
Varav hänförligt till andel drift		
Intäkter	2 214 679	2 175 158
Kostnader	-1 892 971	-1 744 926
Räntekostnader gemensamma lån	-544 451	-542 163
Amortering	-261 752	-261 752
Nettoavsättning/disposition underhållsfond	<u>-50 000</u>	<u>-10 300</u>
Överskott (+), underskott (-)	-534 495	-383 983
Avgår avskrivningar	<u>914 600</u>	<u>914 600</u>
	380 105	530 617

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.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-09.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Solgårdsterrassen 2, org.nr. 769636-8765

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Solgårdsterrassen 2 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Solgårdsterrassen 2 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stenungsund

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Solgårdsterrassen 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Lars Petersson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-09 kl. 15:47:39



Britt Myrbäck

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 13:06:37



Felicia Denzel

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 20:19:20



Erland Astorsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-11 kl. 16:28:38



Catarina Axberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 20:26:45



Laila Pedersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-13 kl. 14:02:09



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Solgårdsterrassen 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Laila Pedersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-13 kl. 14:01:42



Bostadsrättsförening Solgårdsterrassen 2

Lista andeltals kapital

LGH	Andelstal 20251231	
	3001	5 %
	3002	5 %
	3003	5 %
	3102	5 %
	3103	5 %
	3202	5 %
	3203	5 %
	3902	5 %
	4002	5 %
	4003	5 %
	4004	5 %
	4101	5 %
	4102	5 %
	4103	5 %
	4104	5 %
	4201	5 %
	4202	5 %
	4203	5 %
	4204	5 %
	4301	5 %

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.