Undertecknat dokument

SB, OC, HDK, PFL, YB — Drivs av TellusTalk: ID 650b87ee43ab11f19c8d462eeee54f6d

Signerad text:

Jag undertecknar och accepterar härmed innehållet i PDF-filen (1) och alla avtal däri:

Fil (1)
Namn: Årsredovisning 2025 - Brf Solhöjden Utsikt (utkast 2).pdf
Storlek: 178485 bytes
Hashvärde SHA256:
d6791364cf113f35d37d2c593af686f9b820856e7fea7e6ec8b1b3948494583e

Originalfilen och alla signaturer bifogas denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare behövas.

Undertecknad av 5:

SHERDOR BARATOV
Signerad med BankID 2026-04-29 11:27 Ref: 019dd890-9785-732b-b955-3db2e7696453

ORNILLA CELIK
Signerad med BankID 2026-04-29 12:23 Ref: 019dd8c4-008c-7fef-9922-938d94eaed21

Hikmet Dilek Konduk
Signerad med BankID 2026-04-29 14:45 Ref: 019dd945-f9b9-7f21-a12c-6392206569b6

Per Fredrik Larsson
Signerad med BankID 2026-04-30 08:33 Ref: 019ddd17-b71c-7fd1-a16b-eaef79ad88b9

YUNUS BULDUK
Signerad med BankID 2026-05-02 15:09 Ref: 019de8ce-5535-7213-8299-8c1cfd61b3c0

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Solhöjden Utsikt

769635-6281

Räkenskapsåret

2025

SB, OC, HDK, PFL, YB – Drivs av TellusTalk: ID 650b87ee43ab11f19c8d462eeee54f6d

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Solhöjden Utsikt får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Solhöjden Utsikt med org.nr 769635-6281, som registrerats hos Bolagsverket 2017-11-14, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen bedriver sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) i enlighet med inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Botkyrka.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter	***Valda t.o.m. årsstämman***
Ornilla Celik	
Sherdor Baratov	
Hikmet Dilek Konduk	
Fredrik Larsson	

Styrelsesuppleanter	***Valda t.o.m. årsstämman***
Youness Haddad	

Ordinarie revisorer	***Valda t.o.m. årsstämman***
Yunus Bulduk	

Fastigheter

Föreningen äger följande fastighet:
Botkyrka Jupiter 42

Fastighetens yta uppgår till totalt 5 924 kvm. På fastigheten är uppförd 23 bostadsrättslägenheter belägna i radhus med en sammanlagd boarea om 2 680 kvm.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastigheten har del i Jupiters Samfällighetsförening som förvaltar enskilda vägar.

SB, OC, HDK, PFL, YB – Drivs av TellusTalk: ID 650b87ee43ab11f19c8d462eeee54f6d

Underhåll
Föreningens byggnader är färdigbyggda 2020 och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till underhållsfonden.

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
23	Lägenheter	2680
0	Lokaler	0

Förvaltning
Den ekonomiska förvaltningen handläggs av Bolevo Sverige AB, Sjöviksvägen 62, 117 58 Stockholm.

Avtal
Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer:

Bolevo Sverige AB avseende ekonomisk förvaltning
Söderberg och Partners Insurance Consulting AB avseende Bostadsrätterna Fastighetsförsäkring
SRV återvinning AB avseende renhållning
Obenetwork AB avseende gruppavtal bredband

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övrigt
Föreningen har under året påbörjat en fusioneringsprocess för att fusioneras med Bostadsrättsföreningen Utsikten i Tumba, org.nr. 769635-6380. Fusioneringen planeras att slutföras under 2026.

Föreningens fastighet, reparationer och underhåll
Föreningen har genomfört underhåll på ventilationssystemen i bostaäderna under april 2026.

Protokollförda möten
Styrelsen har haft 13 stycken protokollförda möten under året.

Föreningsstämma
Den ordinarie föreningsstämman för räkenskapsåret 2024 hölls den 18 maj 2025. Närvarande på stämman var 6 av totalt 23 stycken hushåll varav samtliga var röstberättigade.

Under året har en extra föreningsstämma hållits den 12 oktober 2025. Den extra föreningsstämman hölls för att fatta beslut om att utse auktoriserade revisorn Mikael Sigvardsson, Adact Revisorer & Konsulter, för att granska kommande fusionsplan och övriga i fusionen förekommande handlingar samt upprätta eventuella yttranden med anledning av granskningen.

SB, OC, HDK, PFL, YB – Drivs av TellusTalk: ID 650b87ee43ab11f19c8d462eeee54f6d

SB, OC, HDK, PFL, YB – Drivs av TellusTalk: ID 650b87ee43ab11f19c8d462eeee54f6d

Medlemsinformation

Föreningen består av totalt 42 medlemmar.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 41 st.
Tillkommande medlemmar: 5 st.
Avgående medlemmar: 4 st.
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 42 st.

Föreningens ekonomi

Årets resultat är -787 tkr (föregående års resultat -1 213 tkr). Frånsett årets avskrivningar som inte har en påverkan på kassaflödet har föreningens verksamhet ett resultat på 737 tkr för året (föregående år 310 tkr).

Föreningens likvida medel vid årets början var 480 tkr och är vid årets slut 596 tkr. Föreningens kassaflöde för året är därmed positivt med 116 tkr.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**
Nettoomsättning	1 896	1 933	1 675
Resultat efter finansiella poster	-787	-1 213	-1 252
Soliditet (%)	69,8	69,8	70,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	633	633	553
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 858	10 987	11 115
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 858	10 987	11 115
Sparande per kvm (kr/kvm)	275	155	259
Räntekänslighet (%)	17,1	17,6	20,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	2	1	1
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89,0	85,0	89,0

Upplysning vid förlust

Årets förlust är hänförlig till föreningens avskrivningar som inte har en påverkan på kassaflödet. Årets förlust anses därmed inte ha en direkt påverkan på föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Vid minskat sparande i framtiden och följaktligen ökad förlust, kommer finansiering i första hand att ske genom avgiftshöjning för att säkerställa en bra likviditet för framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	73 640 000	336 998	-3 575 599	-1 213 101	**69 188 298**
Fond för yttre underhåll		118 357			**118 357**
Disposition yttre underhållsfond			-118 357		**-118 357**
Disposition av föregående års resultat:			-1 213 101	1 213 101	**0**
Årets resultat				-786 522	**-786 522**
Belopp vid årets utgång	**73 640 000**	**455 355**	**-4 907 057**	**-786 522**	**68 401 776**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-4 788 699
reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar och ekonomisk plan	-118 357
årets förlust	-786 522
	-5 693 578

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-5 693 578
	-5 693 578

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

SB, OC, HDK, PFL, YB – Drivs av TellusTalk: ID 650b87ee43ab11f19c8d462eeee54f6d

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 895 581	1 933 477
Övriga intäkter		10 981	36 164
		1 906 562	**1 969 641**
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-193 438	-181 955
Övriga kostnader	4	-244 855	-445 723
Personalkostnader	5	-19 713	-30 226
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 523 206	-1 523 206
		-1 981 212	**-2 181 110**
Rörelseresultat		**-74 650**	**-211 469**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29	11
Räntekostnader och liknande resultatposter		-711 901	-1 001 643
		-711 872	**-1 001 632**
Resultat efter finansiella poster		**-786 522**	**-1 213 101**
Resultat före skatt		**-786 522**	**-1 213 101**
Årets resultat		**-786 522**	**-1 213 101**

SB, OC, HDK, PFL, YB – Drivs av TellusTalk: ID 650b87ee43ab11f19c8d462eeee54f6d

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	96 844 290	98 367 496
		96 844 290	**98 367 496**
Summa anläggningstillgångar		**96 844 290**	**98 367 496**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	82
Övriga fordringar		420 967	110 605
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		161 291	152 574
		582 258	**263 261**
Kassa och bank		596 393	479 659
Summa omsättningstillgångar		**1 178 651**	**742 920**
SUMMA TILLGÅNGAR		**98 022 941**	**99 110 416**

SB, OC, HDK, PFL, YB – Drivs av TellusTalk: ID 650b87ee43ab11f19c8d462eeee54f6d

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		73 640 000	73 640 000
Fond för yttre underhåll	7	455 355	336 998
		74 095 355	**73 976 998**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-4 907 056	-3 575 599
Årets resultat		-786 522	-1 213 101
		-5 693 578	**-4 788 700**
Summa eget kapital		**68 401 777**	**69 188 298**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	19 484 000
Summa långfristiga skulder		**0**	**19 484 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	29 100 000	9 960 000
Förskott från medlemmar		0	17 493
Leverantörsskulder		83 167	99 148
Övriga skulder		130 318	93 573
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		307 679	267 904
Summa kortfristiga skulder		**29 621 164**	**10 438 118**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**98 022 941**	**99 110 416**

SB, OC, HDK, PFL, YB – Drivs av TellusTalk: ID 650b87ee43ab11f19c8d462eeee54f6d

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-786 522	-1 213 101
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 523 206	1 523 206
Betald skatt		-4 801	-369
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**731 883**	**309 736**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		81	114 801
Förändring av kortfristiga fordringar		-314 278	123 573
Förändring av leverantörsskulder		-15 981	59 886
Förändring av kortfristiga skulder		59 029	-33 084
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**460 734**	**574 912**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-344 000	-344 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-344 000**	**-344 000**
Årets kassaflöde		**116 734**	**230 912**
Likvida medel vid årets början		**479 659**	**248 747**
Likvida medel vid årets slut		**596 393**	**479 659**

SB, OC, HDK, PFL, YB – Drivs av TellusTalk: ID 650b87ee43ab11f19c8d462eeee54f6d

SB, OC, HDK, PFL, YB – Drivs av TellusTalk: ID 650b87ee43ab11f19c8d462eeee54f6d

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning
Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar och ekonomiska plan.

Anläggningstillgångar
Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Komponentindelning
Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar har baserats på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad nyttjandeperiod. Nedanstående nyttjandeperioder har tillämpats:

Komponent	Nyttjandeperiod
Stomme och grund	100 år
Stommekompletteringar/innerväggar	50 år
Värme och sanitet VA	50 år
El	40 år
Inre ytskikt och vitvaror	15 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Köksinredning	30 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Restpost	50 år

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)
Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)
Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

SB, OC, HDK, PFL, YB – Drivs av TellusTalk: ID 650b87ee43ab11f19c8d462eeee54f6d

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2025	2024
Nettoomsättningen per intäktsslag		
Årsavgifter bostäder	1 697 772	1 672 044
Debiterade förbrukningskostnader - Vatten	107 382	85 051
Justering försäljning, ej moms (upplupna vattenintäkter)	21 427	107 382
Bredband	69 000	69 000
	1 895 581	**1 933 477**

I föreningens årsavgift ingår sophämtning och parkering. Kostnaden för värme, hushållsel, VA, hemförsäkring och bredband ingår inte i årsavgiften.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Samfällighetsavgift	53 736	47 019
Renhållning	52 020	46 217
Fastighetsel	4 319	3 726
Försäkring	44 973	42 324
Ekonomisk förvaltning	38 250	39 125
Administration	0	3 544
Fastighetsskötsel	140	0
	193 438	**181 955**

Not 4 Övriga kostnader

	2025	2024
Vatten och avlopp	128 809	192 434
Bredband	69 000	51 750
Programvaror	2 235	1 785
Datakommunikation	5 129	2 739
Inkassokostnader	149	177
Bankkostnader	2 255	1 993
Överlåtelse- och pantsättningskostnad	3 309	7 880
Reparation och underhåll	24 789	33 184
Övriga fastighetskostnader	803	71 571
Advokat- och rättegångskostnader	0	48 300
Övriga kostnader	8 377	33 910
	244 855	**445 723**

SB, OC, HDK, PFL, YB – Drivs av TellusTalk: ID 650b87ee43ab11f19c8d462eeee54f6d

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	15 000	23 000
	15 000	**23 000**
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	4 713	7 226
	4 713	**7 226**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**19 713**	**30 226**

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	104 460 320	104 460 320
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**104 460 320**	**104 460 320**
Ingående avskrivningar	-6 092 824	-4 569 618
Årets avskrivningar	-1 523 206	-1 523 206
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-7 616 030**	**-6 092 824**
Utgående redovisat värde	**96 844 290**	**98 367 496**

Not 7 Fond för yttre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående avsättning	336 998	220 961
Reservering enligt stadgar och ekonomisk plan	118 357	116 037
	455 355	**336 998**

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga och kortfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank - Rörlig ränta	2,468	2026-01-28	9 140 000	9 484 000
Swedbank - Rörlig ränta	2,468	2026-01-28	10 000 000	10 000 000
Swedbank - Rörlig ränta	2,452	2026-01-28	9 960 000	9 960 000
			29 100 000	**29 444 000**

SB, OC, HDK, PFL, YB – Drivs av TellusTalk: ID 650b87ee43ab11f19c8d462eeee54f6d

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	42 000 000	42 000 000
	42 000 000	**42 000 000**

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Årsredovisningen beslutades den 28 april 2026

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ornilla Celik
Ordförande

Sherdor Baratov
Ledamot

Fredrik Larsson
Ledamot

Hikmet Dilek Konduk
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Yunus Bulduk
Revisor

SB, OC, HDK, PFL, YB – Drivs av TellusTalk: ID 650b87ee43ab11f19c8d462eeee54f6d

SB, OC, HDK, PFL, YB – Drivs av TellusTalk: ID 650b87ee43ab11f19c8d462eeee54f6d

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Solhöjden Utsikt

769635-6281

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Solhöjden Utsikt intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma . Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Tumba

Ornilla Celik