

Årsredovisning 2025

Brf Solgården i Göteborg

769608-2820



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Solgården i Göteborg

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. 16

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-04-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-05-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-26 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lunden 39:2	2002	Göteborg

Marken innehas 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

Värdeåret är 1963.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 88 bostadsrätter om totalt 4 827 kvm och 1 lokal om 41 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 892 kvm.

Styrelsens sammansättning

Camilla Nilsson Möllers	Ordförande
Carl Pontus Arnesson	Styrelseledamot
Samuel Zayas	Styrelseledamot
Sebastian Skogsén	Styrelseledamot
Staffan Paul Erik Johan Wellander	Styrelseledamot
Stefan Larsson	Styrelseledamot - avgått 9 dec 2025

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Amanda Stommendal Revisor Azets Revision & Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig från 2023 till 2072 och den uppdaterades under 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2002-2003** ● Stambyte, enbart kök
- 2017** ● Skyddsrum omvandlas till lägenhet

Planerade underhåll

- 2026** ● Åtgärd av husets VA, stammar och bottenplatta

Avtal med leverantörer

Återvinning	Renova
Bredband & TV	Bahnhof AB
Ekonomisk samt fastighetsförvaltning	Nabo
El och fjärrvärme och vatten	Göteborgs energi
Låssmed	Göteborgs lås- och nyckelverkstad
Parkeringsövervakning	Securitas
Snöröjning	TMM Väst
Sophämtning	Göteborgs stad kretslopp och vatten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Den 1 januari 2025 höjde styrelsen medlemsavgiften med 6 %, utifrån förhöjda omkostnader bland annat ökad VA-taxa, fjärrvärme och hushållstaxan.

Den 17 juni utgick ett lån på 5 miljoner och 18 juni utgick ett lån på 23,7 miljoner. De två lånen omförhandlades till tre lån med lägre ränta men även med löptid som innebär att inga lån förfaller samma år.

Under 2025 beslutade styrelsen att höja medlemsavgiften ytterligare inför 2026 för att klara ökade kostnader utifrån höjda omkostnader men även för att klara större underhåll på fastigheten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 123 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 24. Det har under året skett 18 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 259 011	4 993 709	4 687 465	4 655 900
Resultat efter fin. poster	-795 993	-550 550	-652 926	78 434
Soliditet (%)	54	55	54	54
Yttre fond	6 590 764	5 486 632	4 094 632	3 678 793
Taxeringsvärde	112 530 000	124 430 000	124 430 000	124 430 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 029	976	908	908
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,2	92,3	90,7	88,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 844	7 933	8 234	8 324
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 576	7 663	7 953	8 040
Sparande / kvm totalyta, kr	217	172	92	242
Elkostnad / kvm totalyta, kr	28	25	24	34
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	131	142	129	119
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	55	50	43	41
Energikostnad / kvm totalyta, kr	213	217	196	194
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,57	4,00	3,81	1,83
Räntekänslighet (%)	7,62	8,14	9,07	9,17

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

Den största posten för förlust är avskrivningarna på ca 1,7 miljoner och är endast en bokföringsmässig kostnad som ej påverkar föreningens likviditet.

Föreningen har ett bra sparande och en relativt låg belåning.

Föreningens har ett gott kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	35 219 123	-	-	35 219 123
Upplåtelseavgifter	12 436 909	-	-	12 436 909
Fond, yttre underhåll	5 486 632	-	1 104 132	6 590 764
Balanserat resultat	-6 434 035	-550 550	-1 104 132	-8 088 717
Årets resultat	-550 550	550 550	-795 993	-795 993
Eget kapital	46 158 079	0	-795 993	45 362 087

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 088 717
Årets resultat	-795 993
Totalt	-8 884 710

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 392 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-111 250
Balanseras i ny räkning	-10 165 460
	-8 884 710

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	5 259 011	4 993 709
Övriga rörelseintäkter	3	12 272	-5
Summa rörelseintäkter		5 271 283	4 993 704
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 516 686	-2 593 053
Övriga externa kostnader	9	-260 642	-200 050
Personalkostnader	10	-225 909	-206 983
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 746 143	-1 104 708
Summa rörelsekostnader		-4 749 379	-4 104 794
RÖRELSERESULTAT		521 903	888 910
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 549	87 533
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 329 445	-1 526 993
Summa finansiella poster		-1 317 896	-1 439 460
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-795 993	-550 550
ÅRETS RESULTAT		-795 993	-550 550

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	79 881 309	81 621 729
Maskiner och inventarier	13	191 808	0
Summa materiella anläggningstillgångar		80 073 117	81 621 729
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		80 073 117	81 621 729
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		47 872	27 648
Övriga fordringar	14	1 396 622	896 277
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	184 892	201 589
Summa kortfristiga fordringar		1 629 386	1 125 514
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 653 019	1 839 461
Summa kassa och bank		1 653 019	1 839 461
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 282 404	2 964 976
SUMMA TILLGÅNGAR		83 355 521	84 586 704

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		47 656 032	47 656 032
Fond för yttre underhåll		6 590 764	5 486 632
Summa bundet eget kapital		54 246 796	53 142 664
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 088 717	-6 434 035
Årets resultat		-795 993	-550 550
Summa ansamlad förlust		-8 884 710	-6 984 585
SUMMA EGET KAPITAL		45 362 087	46 158 079
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	23 423 065	8 245 500
Summa långfristiga skulder		23 423 065	8 245 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	13 640 500	29 240 065
Leverantörsskulder		131 826	119 026
Skatteskulder		11 927	14 619
Övriga kortfristiga skulder		-92 461	374
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	878 578	809 041
Summa kortfristiga skulder		14 570 370	30 183 125
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 355 521	84 586 704

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	521 903	888 910
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 746 143	1 104 708
	2 268 046	1 993 618
Erhållen ränta	14 699	77 390
Erlagd ränta	-1 277 280	-1 536 391
Erhållen utdelning	0	6 993
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 005 465	541 610
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 105	13 633
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-65 355	-9 494
Kassaflöde från den löpande verksamheten	939 005	545 749
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-197 531	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-197 531	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-422 000	-1 422 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-422 000	-1 422 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	319 474	-876 251
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 706 623	3 582 874
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 026 096	2 706 623

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Solgården i Göteborg 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.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, 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	1,42 %
Yttertak	5,87 %
Fasader	3,42 %
Balkonger	3,42 %
Fönster	2,00 %
Stamledningar Värme	2,16 %
Styr & övervakning	9,12 %
El	2,16 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	4 587 444	4 327 668
Övriga årsavgifter	45 600	50 100
Hysesintäkter, bostäder	113 400	113 400
Hysesintäkter, lokaler	38 008	37 180
Hysesintäkter, p-platser	186 000	192 000
Övriga intäkter	54 970	40 081
Kabel-TV/Bredband	233 280	233 280
Intäktsreduktion	-1 418	0
El	1 727	0
Summa	5 259 011	4 993 709

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	-5
Övriga intäkter	12 273	0
Summa	12 272	-5

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	76 633	66 754
Besiktning och service	80 632	37 874
Städning	186 020	165 824
Trädgårdsarbete	3 063	18 408
Övrigt	45 501	88 962
Snöskottning	40 780	31 827
Summa	432 629	409 649

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostäder	19 058	1 901
Bostäder VVS	0	638
Tvättstuga	27 996	18 151
Trapphus/port/entr	0	11 000
Källarutrymmen	3 526	0
Vind	663	0
Dörrar och lås/porttele	44 182	56 299
VA	2 011	2 335
Värme	1 299	0
Ventilation	80 008	0
El	11 845	14 906
Fönster	5 198	0
Försäkringsärende/vattenskada	0	23 206
Summa	195 786	128 436

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	0	32 588
VA	111 250	255 280
Summa	111 250	287 868

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	137 662	124 277
Uppvärmning	638 496	693 299
Vatten	267 386	242 598
Sophämtning	144 864	115 164
Summa	1 188 408	1 175 338

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	91 098	115 764
Självrisker	1 500	0
Bredband	243 016	239 642
Arvode teknisk förvaltning	92 539	85 356
Fastighetsskatt	160 460	151 000
Summa	588 613	591 762

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	2 530	6 941
Övriga förvaltningskostnader	90 743	47 426
Juridiska kostnader	11 013	8 438
Revisionsarvoden	40 000	26 250
Ekonomisk förvaltning	116 356	110 996
Summa	260 642	200 050

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	171 900	157 500
Sociala avgifter	54 009	49 483
Summa	225 909	206 983

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 329 136	1 526 970
Övriga räntekostnader	309	23
Summa	1 329 445	1 526 993

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	97 405 086	97 405 086
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	97 405 086	97 405 086
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-15 783 357	-14 678 649
Årets avskrivning	-1 740 420	-1 104 708
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 523 777	-15 783 357
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	79 881 309	81 621 729
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 169 778</i>	<i>9 169 778</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	62 374 000	55 290 000
Taxeringsvärde mark	50 156 000	69 140 000
Summa	112 530 000	124 430 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	240 955	240 955
Årets inköp	197 531	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	438 486	240 955
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-240 955	-240 955
Årets avskrivning	-5 723	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-246 678	-240 955
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	191 808	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	23 544	29 116
Nabo Klientmedelskonto	1 096 158	866 902
Borgo	276 920	259
Summa	1 396 622	896 277

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 035	42 598
Fastighetsskötsel	16 388	15 766
Städning	45 173	43 458
Försäkringspremier	29 077	50 393
Bredband	18 763	17 135
Förvaltning	33 456	29 089
Inkomsträntor	0	3 150
Summa	184 892	201 589

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2026-06-17	2,46 %	5 245 000	5 245 000
Nordea Hypotek	2025-06-18	3,64 %		23 723 065
Nordea Hypotek	2026-10-21	4,74 %	8 245 500	8 517 500
Nordea Hypotek	2029-05-30	3,10 %	11 786 565	
Nordea Hypotek	2028-05-30	2,91 %	11 786 500	
Summa			37 063 565	37 485 565
Varav kortfristig del			13 640 500	29 240 065

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 953 565 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 674	8 620
El	12 088	11 694
Uppvärmning	80 128	86 483
Utgiftsräntor	143 466	91 301
Vatten	23 197	20 072
Löner	96 608	96 603
Sociala avgifter	30 354	30 353
Förutbetalda avgifter/hyror	460 063	440 915
Beräknat revisionsarvode	23 000	23 000
Summa	878 578	809 041

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	56 775 000	56 775 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-04.

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

Göteborg

Camilla Nilsson Möllers
Ordförande

Carl Pontus Arnesson
Styrelseledamot

Samuel Zayas
Styrelseledamot

Sebastian Skogsén
Styrelseledamot

Staffan Paul Erik Johan Wellander
Styrelseledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Amanda Stommendal
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 21:12

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 05.05.2026 08:50

DOCUMENT ID:

ryb4XzDA-e

ENVELOPE ID:

HJe4mzDRWL-ryb4XzDA-e

DOCUMENT NAME:

Brf Solgården i Göteborg, 769608-2820 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

f7f244e1babda566f85718e925562b24f00fab51e68044e
110ae1eb1d0f2929d8cd68c23e586705a24c2763c97147
cd1e0eb677123d90e1b33f661ef1826f1d3

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. SEBASTIAN SKOGSÉN sebastianskogsén@hotmail.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 19:57 05.05.2026 19:56	eID Low	Swedish BankID IP: 79.136.96.5
2. Carl Pontus Arnesson arnesson.pontus@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 21:29 05.05.2026 21:18	eID Low	Swedish BankID IP: 79.136.96.91
3. SAMUEL ZAYAS s.zayas@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 23:32 05.05.2026 22:47	eID Low	Swedish BankID IP: 79.136.96.22
4. Camilla Catarina Nilsson Möllers camilla_mollers@hotmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 21:30 12.05.2026 21:29	eID Low	Swedish BankID IP: 79.136.96.19
5. Staffan Paul Erik Johan Wellander iamspej@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 10:56 05.05.2026 08:56	eID Low	Swedish BankID IP: 84.19.151.129
6. AMANDA MARINA VICTORIA STOMMENDAL amanda.stommendal@azets.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 21:12 13.05.2026 21:11	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.87

* 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

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

 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 Solgården i Göteborg, org.nr 769608-2820.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Solgården i Göteborg för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-05-14 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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:

- o 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 Solgården i Göteborg för år 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 *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 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Amanda Stommendal
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 21:12

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 05.05.2026 08:50

DOCUMENT ID:

BJll4XfvA-l

ENVELOPE ID:

SyllEmfwAbe-BJll4XfvA-l

DOCUMENT NAME:

1. RB, BRF Solgården i Göteborg 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

2c082cd6f3d8ad3a8cc7ed4bc7c32f4d6ec581ee876662
bf99d7c2ddacb4f56a65fa96aac1d8ae98545d414d1505f
d446c0aa5a7d13fd312e69d09c6b528d2e0

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AMANDA MARINA VICTORIA STOMMENDAL	Signed	13.05.2026 21:12	eID	Swedish BankID
amanda.stommendal@azets.com	Authenticated	13.05.2026 21:11	Low	IP: 208.56.29.87

* 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

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

 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