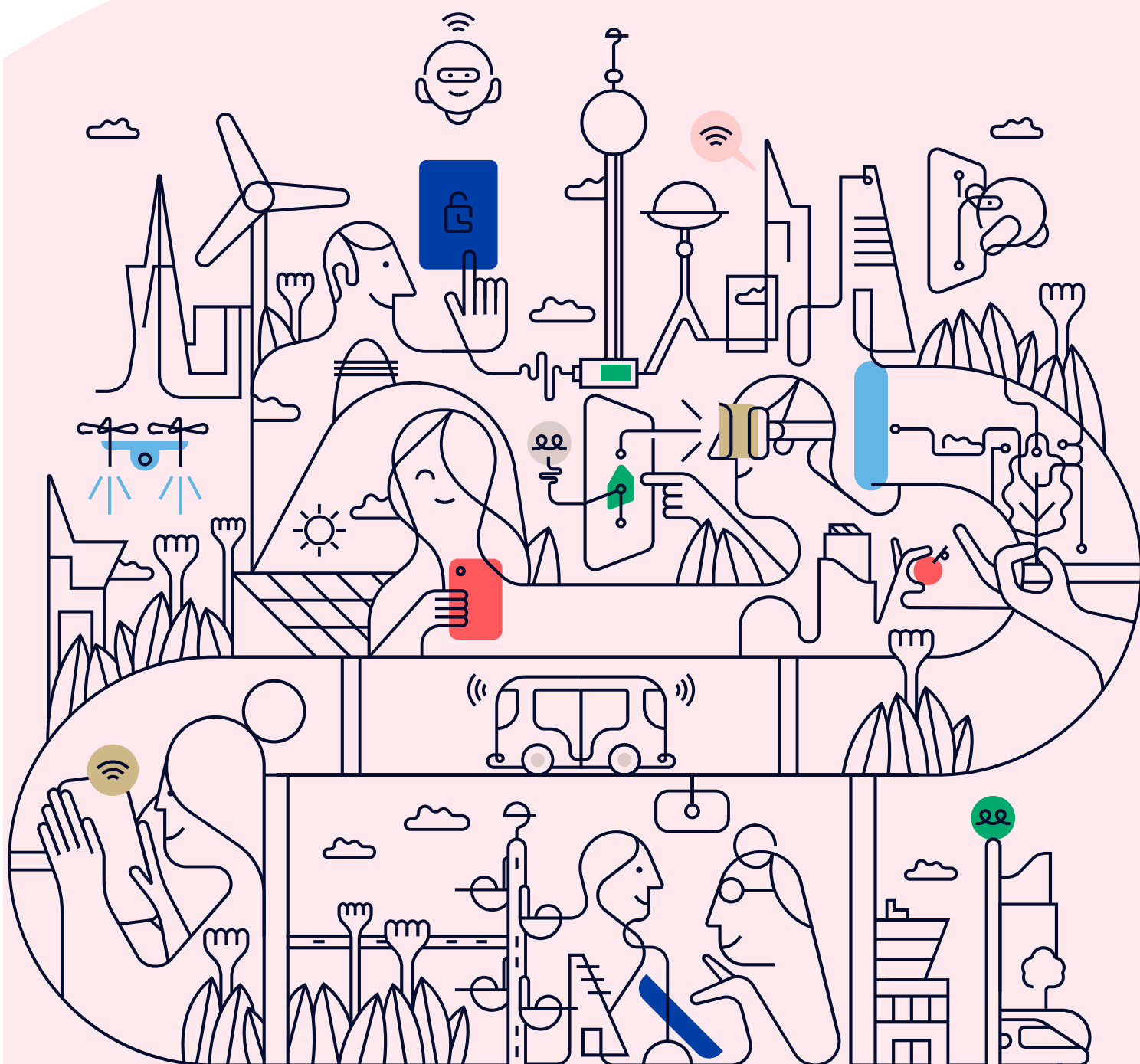




Välkommen till årsredovisningen för Brf Solterrassen

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. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8.
Balansräkning	s. 9.
Kassaflödesanalys	s. 11.
Noter	s. 12.
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-04-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-06-02 och nuvarande stadgar registrerades 2025-08-15 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SVAMPKOPPEN 2	2009	VÄLLINGBY

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrivs om under 2033. Fastighetsägaren kan säga upp tomträtten till upphörande tidigast 2053.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1954 och består av 5 flerbostadshus.

Värdeåret är 1954.

Föreningen har 9 hyreslägenheter och 91 bostadsrätter om totalt 5 947 kvm, 1 lokal om 12 kvm, 11 förråd om 64 kvm, samt garage om 277 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 300 kvm.

Styrelsens sammansättning

Dayan Perez Cardoso	Ordförande
Anna Karin Frisk	Styrelseledamot
Björn Norrbelius	Styrelseledamot
Daniel Claussnitzer	Styrelseledamot
Hanne Engholm	Styrelseledamot
Laura Annika Hellqvist	Styrelseledamot
Katerina Vood (avgick juni 2025)	Styrelseledamot
Carola Widman	Suppleant
Maria Söderström	Suppleant
Morgan Hellström	Suppleant

Valberedning

Halvard Hiis och Alicia Dickner

Firmateckning

Två ledamöter i förening.

Revisorer

Carina Toresson Extern revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2011** ● Renovering av fönster
- 2011-2013** ● Ledningsnät markavlopp - Årlig spolning/kontroll markbrunnar och rörsystem
Åtgärd Radon - Kontrollmätning efter tätning
- 2012** ● Balkongrenovering
Justering utgående varmvatten - Anm miljöförvaltningen
Lagning takläckage nr 26 - Kontroll av luckor
- 2012-2013** ● Hus 24 sprickor i grunden på övre gavel - Dränering, isolering platonmatta och lagning
Trapphusrenovering nr 24-32 - Helmålning, golvputs, borttagning sopluckor mm
Projektering uteplatser - 2 altaner/hus mot parken har projekterats
Planteringar - komplettering
- 2013** ● Målning garageportar
Obligatorisk Ventilationskontroll
- 2014** ● Byte av DUC (reglerutrustning)
Asfaltering gårdsplaner - Ny asfalt eftersom den tidigare var i dåligt skick.
Justering av ventilationsstyrning
- 2015** ● Inspektion och spolning av dagvattenledningar
Målning och byte av luckor på yttertaken
- 2016** ● Byte av elmätartavlor
Renovering av två terrasser - Två terrasser renoverades 2016 som ett test inför kommande renovering av samtliga terrasser.

- 2016-2017** ● Byte av elarmatur i källarförråd - Arbetet påbörjades 2016, ej helt slutfört (mars 2017).
- 2017** ● Byte av elarmaturer i källarförråd
Renovering av samtliga terrasser - Målning och byte av glasrutor samt rengöring under plattorna
Byte av 2st dörrstängare
- 2018** ● Byte till led-armaturer i samtliga trappuppgångar
Byte av golvbrunn och rörledningar samt omläggning av golv (trätrall) till två terrasser i nr 32 pga läckage - Är en terrass som nyttjas av två lägenheter.
Byte av tvättmaskin och lagning av torktumlare.
- 2019-2020** ● Renovering av takterrass Hus 28 Plan 5 - Pga en rördragning som slitits ut och gått sönder.
- 2020** ● Byte av lås alla garageportar
Byte av terrassbrunn i 26:an på plan 5 lgh 1103 o 1104 och installation av breddavlopp - Pga av läckage i brunnen
Byte av terrassbrunn i 24:an på plan 5 lgh 1101 o 1102 och installation av breddavlopp. - Pga läckage i brunnen.
- 2021** ● Provisorisk lagning av avlopp till terraser - För att minimera risk till slutlig renovering av avloppsledningar i samband med terrassrenovering.
Åtgärder från OVK - Omfattande åtgärder i samtliga hus och lgh. Bl.a byte av frånluftsdon i badrum och rengöring av samtliga ventiltationskanaler. och injustering.
Mindre underhåll av hyreslägenheter i 24:an och 26:an. Målning av väggar och byte av golvmatta i kök. - lgh 0702/26 och 0803/24
Framtagning av ny underhållsplan. - Genomfördes av SBC.
OVK - Obligatorisk Ventilationskontroll
- 2021-2022** ● Radonmätning - Påbörjades i nov 2021, planeras att pågå fram till och med mars 2022.
Energibesparingsprojekt - Installation a geovärme för uppvärmning och byte av radiatortermostater och ventiler. Injustering av värme och ventilation. Installation av temp-givare i 30st lgh och styrutrustning till ventiltationsfläktar..
- 2022-2025** ● Fasadrenovering samt byte av tak och renovering av terrasser inkl. avlopp. I entreprenaden igår även byte av ståldörrar till förråd, byte av yttre belysning och målning av garage och entrédörrar.
- 2023** ● Renovering av hyreslägenheter som har överlåtits till BRF, 2st, 24-1004, 30-0901
Renovering av hyreslägenhet, 24-1103
Byte av samtliga låscylindrar i BRFs låssystem. Kostnaden belastade inte BRF.
- 2024** ● Åtgärder efter radonmätning och kompletterande mätningar.
Ombyggnad av sopskåp för matfallshantering.
El-serviserna till byggnaderna har uppgraderats av el-leverantören.

Planerade underhåll

- 2026** ● Fläklagerbyten på 2st fläktar
Mäta radon och eventuellt åtgärda radonanmärkningar
Uppdatering av underhållsplan, sker löpande
Åtgärda fuktskada i golvet i 32-0904
Byte av fjärrvärmestyrventil (32)
Laga rör i mark och skador i marken vid entréportarna
Byte av maskiner i tvättstugan
- 2027** ● Installation av fastighetsnära insamling (FNI) för förpackningar (lagkrav)
Renovering av hyreslägenheter
Byte av porttelefoner
- 2028** ● Uppgradering av fastighetselen

Avtal med leverantörer

EcoGuard AB	Temperaturgivare i lägenheter
Ferla	Serviceavtal för bergvärmeanläggningen
Jansson Grubb Trädgårdsentreprenad AB	Trädgårdsskötsel
Miele AB	Serviceavtal tvättmaskiner och torktumlare
SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB	Ekonomisk förvaltning
SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB	Teknisk förvaltning
Silux Gruppen	Städning av trapphus

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifter:

För att fortsätta stärka vår ekonomi, gjordes det en avgiftshöjning på 5% för bostadsrätterna, samt en höjning på 20% för våra garageplatser från och med 2025-01-01.

För föreningens hyresrätter blev höjningen 5,1% från 2025-03-01, enligt överenskommelse med Hyresgästföreningen.

Lån:

Med hjälp av Swedbank gjordes en ändring av pantsättning f-kredit för 15,5 Mkr, angående en delning av pantbrev för ett tidigare övertag från Handelsbanken. Även 2st lån flyttades från Handelsbanken över till Swedbank. Ett lån på 5,1 Mkr med en tidigare ränta på 3,55% sänktes till 2,55% med 3 års bindningstid. Det andra lånet för 6,0 Mkr med en tidigare ränta på 4,01% sänktes till 2,79% med 3 års bindningstid.

Förändringar i avtal

Teckna ett serviceavtal för bergvärmeanläggningen med Ferla.

Omförhandling av avtalen med SBC, betydlig kostnadsminskning.

Uppdaterat avtal med Securitas för störningsjouren.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 123 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 121 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 276 952	4 904 854	4 499 190	4 236 063
Resultat efter fin. poster	-2 848 432	-3 146 248	-3 151 733	-8 307 442
Soliditet (%)	63	64	70	77
Yttre fond	980 474	581 600	422 893	329 034
Taxeringsvärde	108 077 000	109 678 000	109 678 000	109 678 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	786	722	646	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,2	79,3	74,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 678	7 642	5 718	3 998
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 535	6 504	4 807	3 460
Sparande / kvm totalyta, kr	14	-74	-52	4
Elkostnad / kvm totalyta, kr	83	51	17	14
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	112	126	172	181
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	56	50	38	28
Energikostnad / kvm totalyta, kr	251	227	228	224
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,17	3,97	3,50	-
Räntekänslighet (%)	9,77	10,53	8,86	-

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

Föreningen har höga lån och avskrivningar efter tak & fasadrenovering. Styrelsen har gjort en översyn av samtliga kostnader och avtal samt omförhandlat avtal där det varit möjligt för att sänka våra utgifter. Arbetet med att sänka våra räntekostnader samt analysera och monitorera behovet av ökade intäkter kommer fortgå.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	86 096 274	-	-	86 096 274
Upplåtelseavgifter	23 668 794	-	-	23 668 794
Fond, yttre underhåll	581 600	-24 019	422 893	980 474
Balanserat resultat	-30 948 592	-3 122 229	-422 893	-34 493 715
Årets resultat	-3 146 248	3 146 248	-2 848 432	-2 848 432
Eget kapital	76 251 827	0	-2 848 432	73 403 396

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-34 070 822
Årets resultat	-2 848 432
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-422 893
Totalt	-37 342 146

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	20 500
Balanseras i ny räkning	-37 321 646

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	5 276 951	4 904 854
Övriga rörelseintäkter	3	44 961	0
Summa rörelseintäkter		5 321 912	4 904 854
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 090 635	-2 921 871
Övriga externa kostnader	9	-600 817	-789 291
Personalkostnader	10	-260 947	-411 226
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 917 108	-2 566 956
Summa rörelsekostnader		-6 869 507	-6 689 344
RÖRELSERESULTAT		-1 547 595	-1 784 490
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 148	45 387
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 303 985	-1 407 146
Summa finansiella poster		-1 300 837	-1 361 758
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 848 432	-3 146 248
ÅRETS RESULTAT		-2 848 432	-3 146 248

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	114 932 585	89 728 087
Pågående projekt	13	0	26 538 837
Summa materiella anläggningstillgångar		114 932 585	116 266 924
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		114 932 585	116 266 924
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 041	26 914
Övriga fordringar	14	839 184	3 257 860
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	310 315	258 066
Summa kortfristiga fordringar		1 155 540	3 542 840
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 155 540	3 542 840
SUMMA TILLGÅNGAR		116 088 125	119 809 764

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		109 765 068	109 765 068
Fond för yttre underhåll		980 474	581 600
Summa bundet eget kapital		110 745 542	110 346 668
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-34 493 715	-30 948 592
Årets resultat		-2 848 432	-3 146 248
Summa ansamlad förlust		-37 342 146	-34 094 841
SUMMA EGET KAPITAL		73 403 396	76 251 827
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	30 750 000	19 477 087
Summa långfristiga skulder		30 750 000	19 477 087
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	10 422 087	21 500 000
Leverantörsskulder		164 412	1 219 697
Skatteskulder		372 950	355 460
Övriga kortfristiga skulder		82 700	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	892 580	1 005 693
Summa kortfristiga skulder		11 934 729	24 080 850
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		116 088 125	119 809 764

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 547 595	-1 784 490
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 917 108	2 566 956
	1 369 513	782 466
Erhållen ränta	3 148	45 387
Erlagd ränta	-1 327 492	-1 339 238
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	45 169	-511 384
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-34 448	-174 933
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 044 701	133 867
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 033 980	-552 450
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 582 769	-12 318 914
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 582 769	-12 318 914
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	3 900 000
Upptagna lån	200 000	11 000 000
Amortering av lån	-5 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	195 000	14 900 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 421 749	2 028 636
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 078 537	1 049 902
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	656 789	3 078 537

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Solterrassen 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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Utemiljö	4,89 %
Stomme och grund	1,91 - 3,29 %
Balkonger	4,89 - 5,00 %
Dörrar & portar	4,89 %
Stamledningar VA	4,89 %
Stamledningar Värme	3,29 %
Ventilation	4,89 %
EI	3,29 %
Yttertak	3,33 %
Fasader	3,33 %

Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

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	4 214 952	3 871 188
Hysesintäkter bostäder	781 876	784 789
Hysesintäkter lokaler	707	26 491
Hysesintäkter garage	230 208	191 808
Hysesintäkter förråd	30 534	5 549
Hyses- och avgiftsrabatt	-2 000	0
Påminnelseavgift	540	600
Pantsättningsavgift	4 086	8 595
Överlåtelseavgift	10 841	11 464
Administrativ avgift	1 568	833
Vidarefakturerade kostnader	3 640	3 544
Öres- och kronutjämning	-1	-7
Summa	5 276 951	4 904 854

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Försäkringsersättning	44 961	0
Summa	44 961	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 944	22 146
Fastighetsskötsel gård enl avtal	75 250	75 250
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	13 232	17 929
Larm och bevakning	3 813	0
Städning enligt avtal	92 910	104 576
Brandskydd	8 625	8 285
Bevakning	0	4 988
Myndighetstillsyn	6 275	11 282
Gårdkostnader	0	5 000
Gemensamma utrymmen	0	12 282
Snöröjning/sandning	48 032	70 004
Serviceavtal	95 116	55 041
Förbrukningsmaterial	4 603	5 705
Summa	349 800	392 486

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Hyseslägenheter	16 108	0
Bostadsrättslägenheter	0	11 619
Tvättstuga	3 219	10 812
Dörrar och lås/porttele	19 464	15 044
VVS	27 763	6 893
Värmeanläggning/undercentral	51 678	6 929
Elinstallationer	6 505	19 859
Mark/gård/utemiljö	306	0
Vattenskada	4 083	66 882
Skador/klotter/skadegörelse	5 252	39 709
Summa	134 377	177 747

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	20 500	0
Mark/gård/utemiljö	0	24 019
Summa	20 500	24 019

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	524 386	323 301
Uppvärmning	707 641	791 949
Vatten	351 910	314 095
Sophämtning/renhållning	193 499	230 423
Grovsopor	12 359	0
Summa	1 789 795	1 659 768

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	119 296	0
Självrisk	0	37 900
Tomträttsavgäld	406 425	384 325
Kabel-TV	34 816	34 284
Bredband	42 456	31 842
Fastighetsskatt	193 170	179 780
Korr. fastighetsskatt	0	-280
Summa	796 163	667 851

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	3 744	0
Tele- och datakommunikation	14 293	9 557
Juridiska åtgärder	0	55 573
Inkassokostnader	1 192	5 721
Revisionsarvoden extern revisor	23 750	23 750
Styrelseomkostnader	900	204
Fritids och trivselkostnader	1 515	1 551
Föreningskostnader	24 822	36 069
Förvaltningsarvode enl avtal	421 039	401 592
Överlåtelsekostnad	16 465	15 762
Pantsättningskostnad	8 526	14 046
Övriga förvaltningsarvoden	0	15 000
Administration	17 844	121 965
Konsultkostnader	64 749	86 972
Föreningsavgifter	1 980	1 529
Summa	600 817	789 291

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	198 562	317 538
Arbetsgivaravgifter	62 385	93 688
Summa	260 947	411 226

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 303 971	1 406 853
Dröjsmålsränta	0	293
Kostnadsränta skatter och avgifter	14	0
Summa	1 303 985	1 407 146

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	105 643 636	105 643 636
Årets inköp	28 121 606	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	133 765 242	105 643 636
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-15 915 549	-13 348 593
Årets avskrivning	-2 917 108	-2 566 956
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 832 657	-15 915 549
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	114 932 585	89 728 087
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	72 178 000	67 950 000
Taxeringsvärde mark	35 899 000	41 728 000
Summa	108 077 000	109 678 000

NOT 13, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	26 538 837	14 219 923
Årets investeringar	1 582 772	12 462 558
Omfört till Byggnad	-28 121 609	-143 644
Summa pågående arbeten	0	26 538 837

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	182 395	179 323
Transaktionskonto	652 628	980 960
Borgo räntekonto	4 161	2 097 577
Summa	839 184	3 257 860

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	61 398	10 061
Förutbet städ	0	9 166
Förutbet försäkr premier	123 770	119 296
Förutbet kabel-TV	8 783	8 704
Förutbet tomträttsavgäld	105 750	100 225
Förutbet bredband	10 614	10 614
Summa	310 315	258 066

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-06-01	3,85 %	6 227 087	6 227 087
Handelsbanken	2027-07-30	3,17 %	9 250 000	9 250 000
Handelsbanken	2025-06-30	3,55 %	0	5 100 000
Handelsbanken	2025-01-15	4,05 %	0	3 400 000
Handelsbanken	2025-06-01	4,01 %	0	6 000 000
Handelsbanken	2025-01-27	4,05 %	0	7 000 000
Swedbank hypotek AB	2026-10-23	2,69 %	4 000 000	4 000 000
Swedbank hypotek AB	2027-01-25	2,88 %	3 400 000	
Swedbank hypotek AB	2027-01-25	2,84 %	7 000 000	
Swedbank hypotek AB	2026-06-17	2,43 %	195 000	
Swedbank hypotek AB	2028-05-24	2,79 %	6 000 000	
Swedbank hypotek AB	2028-06-21	2,55 %	5 100 000	
Summa			41 172 087	40 977 087
Varav kortfristig del			10 422 087	21 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 072 087 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	996	1 016
Uppl kostn el	72 853	103 812
Uppl kostnad Värme	70 607	55 084
Uppl kostn räntor	141 359	164 866
Uppl kostn vatten	82 844	46 119
Uppl kostnad Sophämtning	28 523	44 803
Uppl kostnad arvoden	0	116 988
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	36 757
Förutbet hyror/avgifter	495 398	436 248
Summa	892 580	1 005 693

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	41 200 000	41 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I takt med att föreningens kostnader stiger pga. av den rådande globala situationen och inflation gjordes en avgiftshöjning på 15% från och med 1 januari 2026. Denna höjning gäller avgifter för bostadsrätter, garage och extra förråd. För föreningens hyresrätter blev det en höjning på 3,5% från 2026-03-01, enligt överenskommelse med Hyresgästföreningen. Uppdatera energideklarationen under 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-10.

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

Anna Karin Frisk
Styrelseledamot

Björn Norrbelius
Styrelseledamot

Daniel Claussnitzer
Styrelseledamot

Dayan Perez Cardoso
Ordförande

Hanne Engholm
Styrelseledamot

Laura Annika Hellqvist
Styrelseledamot

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

Carina Toresson
Extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.04.2026 11:02

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 14.04.2026 10:07

DOCUMENT ID:

B1jAH_inZg

ENVELOPE ID:

SyIRSDonWI-B1jAH_inZg

DOCUMENT NAME:

Brf Solterrassen, 769618-6761 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

4ad48f5bb153761678241046f6e13900c5df1db6b36824
6a55574291e3c3c4f9489f4fe6dfe78cf4389f97cf8df4e8c
938ce191654c1f3adecd312da3c1066d2

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. HANNE ENGHOLM hannemengholm@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 10:54 14.04.2026 10:53	eID Low	Swedish BankID IP: 129.178.95.40
2. DANIEL CLAUSSENITZER danielclausseitzer@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 12:25 14.04.2026 12:25	eID Low	Swedish BankID IP: 91.130.38.198
3. BJÖRN ANDERS NORRBE LIUS bjorn.norrbelius@iterio.se	 Signed Authenticated	14.04.2026 12:40 14.04.2026 12:26	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.131.0
4. ANNA KARIN FRISK annakarin.frisk@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 12:53 14.04.2026 12:49	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.218.217
5. LAURA HELLQVIST laura@solterrassen.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 21:00 14.04.2026 20:55	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.142.112
6. Dayan Perez Cardoso dayan@powermec.se	 Signed Authenticated	15.04.2026 15:43 15.04.2026 14:26	eID Low	Swedish BankID IP: 81.170.206.42
7. Carina Eva Marie Toresso n info@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	16.04.2026 11:02 16.04.2026 11:01	eID Low	Swedish BankID IP: 2.71.165.150

* 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 Bostadsrättsföreningen Solterrassen, org.nr 769618-6761.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Solterrassen för räkenskapsåret 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder 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

överträdelser 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.04.2026 11:01

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 14.04.2026 10:07

DOCUMENT ID:

Sylo0S_jnZx

ENVELOPE ID:

Sks0Bds3-x-Sylo0S_jnZx

DOCUMENT NAME:

RB BRF Solterrassen 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

b94a3bfd644f151d824a5e96ce9dc31712047aae44980b
d28436f6bc5991355154bb71d8f1dc334d1eea0f8a20ca
6fe8def5de48653052e14320d3f2d803070f

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson	Signed	16.04.2026 11:01	eID	Swedish BankID
info@toressonrevision.se	Authenticated	16.04.2026 11:00	Low	IP: 2.71.165.150

* 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