



ÅRSREDOVISNING 2025

Bostadsrättsföreningen Solgården

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Solgården med säte i Malmö org.nr. 746000-0875 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1934. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-10-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kapellryggen 4	1934-10-01	1935
Kapellryggen 5	1934-10-01	1935
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
96	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 779
Totalt 96 objekt		4 779

Föreningens lägenheter fördelas på: 60 st 1 rok, 26 st 2 rok, 5 st 3 rok, 4 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lars Bertilsson	Ordförande	2025-06-05	
Albin Junhede	Ordförande	2020-06-21	2025-06-05
Peter Goddard	Ledamot	2023-07-17	2025-06-05
Mikael Skeensgård	Ledamot	2025-06-05	
Mikael Skeensgård	Suppleant	2024-06-20	2025-06-05
Lars Andersson	Ledamot	2024-06-20	2025-02-10
Jorge Valencia	Ledamot	2016-07-03	
Jenny Eriksson	Ledamot	2025-06-05	
Jenny Eriksson	Suppleant	2024-06-20	2025-06-05
Johan Grytting	Ledamot	2025-11-27	
Johan Grytting	Suppleant	2025-06-05	2025-11-27
Bibiana Paola Acosta Lara	Ledamot	2024-06-20	2025-11-11
Nils Mattsson Adolor	Suppleant	2025-06-05	2025-11-11
Annika Sundberg	Suppleant	2025-06-05	
Louise Melin	Suppleant	2025-11-27	
Boris Bozovic	Suppleant	2024-06-20	2025-06-05
Hilda de Boer	Suppleant	2025-11-27	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jorge Flores Valencia Jenny, Eriksson Annika, Sundberg Johan, Grytting Hilda De Boer och Louise Melin

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mikael Skeensgård, Jenny Eriksson och Lars Bertilsson.

Revisorer har varit: En av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Azets Revision och Rådgivning AB.

Valberedning har varit: Joanna Moberg (sammankallande), Liselotte Karlsdotter och Emil Lundh valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 50 st röstberättigade medlemmar, 10 fullmakter. Extra föreningsstämma hölls 2025-11-26. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar. Ärendet på extrastämman var: Val av revisor och revisorssuppleant. Stämman beslutade att välja Peter Cederblad från Azets Revision & Rådgivning AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste fastighetsbesiktning utfördes 2021-01-01.



- Flera nya ledamöter och suppleanter valdes in under ordinare och extra stämman.
- Uppdaterade stadgar, tagna vid tidigare stämmor, har registrerats.
- En extra stämma hölls i november för att välja en ny extern revisor, firman som valdes på ordinarie stämman erbjuder inte längre revisionstjänster till BRF. På extra stämman valdes även in två nya suppleanter till styrelsen.
- Under hösten 2025 har projekteringen inför kommande fasadrenovering dragit igång på allvar. Styrelsen har anlitat en extern projektledare och bildat en arbetsgrupp som leder styrelsens arbete med fasaden.
- En uppskattad glöggkväll hölls 12 december.

Under de senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2017	Tak och balkonger renoverades
2018	Ett nytt torkskåp
2019	Två nya torkskåp. Undercentralen renoverades och ny värmeväxlare installerades
2020	Systemet för att förnya nyckelbrickor uppdaterades. Avtal med ComHem avslutades
2021	Värmekulvert byttes ut. Energiutredning utfördes och ansökan för energieffektiviseringsstöd skickades in
2021	Justering av värmesystemet (inklusive byte av ventiler till radiatorer, ventiler till värmeledningar, termostater till alla radiatorer och injustering av hela värmesystemet)
2022	Utredning och arbete inför ett stort fönsterrenovering projekt och avtal med YFAB
2022	Besiktning av våtutrymmen av OCAB har utförts
2022	Nytt porttelefon system har installerats
2022	Gästlägenheten har renoverats
2022	Reparation av 13 lägenhetsdörrar har utförts
2022	Brandsläckare har satts upp i varje trappa
2022	Gemensam el installerad. Gemensam grill har tagit plats på innergården
2023	Solcellsinstallation har slutförts och elproduktion började i februari 2023
2023	LED-lampor (med rörelsesensor) har installerats i källaren
2023	Fönsterrenovering påbörjades i februari 2023
2023	Relining av bottenavlopp
2023	Reparation av grindarna
2023	OVK besiktning
2023	Nytt torkskåp
2024	Installerat prognosstyrning på värmesystemet och en rumsgivare i varje lägenhet
2024	Installering av perlatorer i kök och badrum för att spara vatten
2024	Fönsterrenovering har slutförts i oktober 2024
2024	Nytt digitalt system för bokning av tvätt och gästlägenheten
2025	Byte av nästa samtliga ballofixer i badrum och kök.
2025	Uppdatering och kompletteringar av brandsläckare och annat brandskyddsmaterial

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Fasadrenovering med tillhörande byggnadsdelar.

Planerade åtgärder ska finansieras med tillgängliga medel och nyupptagande av banklån om så krävs.

Övriga upplysningar

Årtal	Åtgärd
2025	Uppdaterade stadgar

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 20 569 915 kr. Under året har föreningen löst ett tidigare lån med egna medel för att kunna få en bättre lånebild och därmed bättre villkor för lån som kommer att upptas under 2026 -2027.

Styrelsens intention är att säkerställa att föreningen står stabil och har rätt förutsättningar att förvalta Solgården på ett hållbart och ansvarsfullt sätt – både för dagens medlemmar och för kommande generationer. Tidigare mål att över tid i snitt amortera 3% av total lånesumma kvarstår.

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +6%.

Styrelsen beslutade att höja avgiften från 2026-01-01 med +8 %, i enlighet med rekommendation från föreningens ekonomiska förvaltare (HSB). Höjningen är nödvändig för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi och för att skapa utrymme för större kommande åtgärder – bland annat möjligheten att genomföra ett fasadbyte och andra viktiga investeringar i fastigheten.

Justeringen görs också mot bakgrund av att flera av föreningens löpande kostnader fortsätter att öka. Detta gäller bland annat vatten, värme, el, försäkringar, teknisk och ekonomisk förvaltning samt andra återkommande driftskostnader.

Föreningen behöver därför anpassa avgiftsnivån för att möta dessa ökade utgifter.

För att möta de långsiktiga behov som identifierats i underhållsplanen kan det även vara bra att redan nu vara medveten om att liknande justeringar kan bli aktuella kommande år. Detta beror på utfallet av de planerade projekten och föreningens övergripande ekonomi.

Medlemsinformation

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 120 och under året har det tillkommit 16 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 121.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	146	138	237	-5	229
Skuldsättning, kr/kvm	4 304	4 922	3 900	2 748	1 668
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 304	4 922	3 900	2 748	1 668
Räntekänslighet, %	5	6	5	4	2
Energikostnad, kr/kvm	272	259	249	244	209
Årsavgifter, kr/kvm	884	823	771	720	694
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	95	95	92
Totala intäkter, kr/kvm	903	836	816	756	756
Nettoomsättning, tkr	4 301	3 932	3 802	3 556	3 316
Resultat efter finansiella poster, tkr	-409	-24	137	-122	504
Soliditet, %	20	18	20	26	39

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I beräkningen ingår IMD-el och bredbandsavgiften.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på en större post planerat underhåll, ökade avskrivningskostnader samt en utrangeringspost i samband med aktiveringen av fönsterrenoveringen.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgår till -2 345 985 kr. Sparandet för framtida underhåll uppgår till 146 kr per kvadratmeter.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden, såsom amorteringar och återinvesteringar samt för att stärka sparandet arbetar styrelsen kontinuerligt med att anpassa avgifterna och minska kostnaderna. Styrelsen arbetar även löpande med underhållsplanen för att säkerställa att kommande underhåll utförs i rätt tid och på bästa möjliga sätt.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	161 400	0	0	161 400
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 936 029	0	-4 625	1 931 404
S:a bundet eget kapital, kr	2 097 429	0	-4 625	2 092 804
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 828 977	-23 926	4 625	3 809 675
Årets resultat, kr	-23 926	23 926	-408 994	-408 994
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 805 051	0	-404 369	3 400 681
S:a eget kapital, kr	5 902 480	0	-408 994	5 493 485

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 258 000 kr samt ianspråktagande skett med 262 625 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 805 050
Årets resultat, kr	-408 994
Reservation till underhållsfond, kr	-258 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	262 625
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 400 681

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 400 681

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning	2025-01-01 2025-12-31		2024-01-01 2024-12-31	
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2	4 300 711	3 966 300	
Övriga intäkter	Not 3	15 963	26 969	
Summa Rörelseintäkter		4 316 674	3 993 269	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-2 934 970	-2 505 084	
Övriga externa kostnader	Not 5	-182 651	-139 319	
Personalkostnader	Not 6	-163 677	-147 738	
Avskrivningar		-742 167	-643 509	
Utrangering		-101 266	0	
Summa Rörelsekostnader		-4 124 732	-3 435 651	
Rörelseresultat		191 942	557 618	
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41 073	82 589	
Räntekostnader och liknande resultatposter		-642 009	-664 133	
Summa Finansiella poster		-600 936	-581 544	
Resultat efter finansiella poster		-408 994	-23 926	
Resultat före skatt		-408 994	-23 926	
Årets resultat		-408 994	-23 926	

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	21 259 858	16 771 519
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	37 500	10 468 628
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		21 297 358	27 240 147
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	3 500	3 500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		3 500	3 500
Summa Anläggningstillgångar		21 300 858	27 243 647

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		164	2 886
Aktuell skattefordran		2 292	3 924
Avräkningskonto hos HSB Malmö samt skattekonto	Not 10	1 334 827	1 564 499
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	188 744	163 243
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 526 027	1 734 552
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Placeringar hos HSB		1 500 000	4 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 500 000	4 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Konto hos Swedbank och handkassan		2 595 456	2 858
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 595 456	2 858
Summa Omsättningstillgångar		5 621 483	5 737 410
Summa Tillgångar		26 922 340	32 981 057

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		161 400	161 400
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 931 404	1 936 029
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		2 092 804	2 097 429
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 809 675	3 828 977
Årets resultat		-408 994	-23 926
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		3 400 681	3 805 050
Summa Eget kapital		5 493 485	5 902 479

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	10 347 500	14 537 500
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		10 347 500	14 537 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		10 222 315	8 982 741
Leverantörsskulder		151 614	264 245
Skatteskulder		13 983	13 451
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	40 608	2 654 859
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	652 835	625 782
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		11 081 356	12 541 078
Summa Skulder		21 428 856	27 078 578
Summa Eget kapital och skulder		26 922 340	32 981 057

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	191 942	557 618
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	742 167	643 509
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	742 167	643 509
Erhållen ränta	39 796	78 689
Erlagd ränta	-696 581	-612 006
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	277 324	667 810
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	21 415	3 285
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-2 644 724	-1 294 715
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-2 623 310	-1 291 431
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 345 985	-623 621
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	5 200 622	-4 694 725
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	5 200 622	-4 694 725
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 950 426	4 880 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 950 426	4 880 000
Årets kassaflöde	-95 790	-438 345
Likvida medel vid årets början	5 278 674	5 717 020
Likvida medel vid årets slut	5 182 885	5 278 674



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	3 945 132	3 677 556
	IMD-EL	162 824	139 186
	Bredbandsabonemang	115 200	115 200
	Överlåtelse och pantavgifter, swish inbet och försäljning el	77 555	34 358
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 300 711	3 966 300
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 300 711	3 966 300

I årsavgiften ingår vatten och värme. Bredband debiteras separat och el debiteras enligt förbrukning.

Not 3	Övriga intäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga intäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	15 963	0
	Övriga intäkter	0	26 969
	<i>Summa Övriga intäkter</i>	15 963	26 969

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-523 888	-483 014
	Snö och halk-bekämpning	-9 281	-16 263
	Reparationer	-241 503	-261 701
	Planerat underhåll	-262 625	-40 004
	Försäkringsskador	-49 562	-49 666
	El	-216 291	-199 432
	Uppvärmning	-733 678	-741 955
	Vatten	-351 925	-297 828
	Sophämtning	-67 572	-70 708
	Fastighetsförsäkring	-91 642	-88 987
	Kabel-TV och bredband	-90 491	-88 122
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-165 504	-156 480
	Övriga driftkostnader	-131 009	-10 925
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 934 970	-2 505 084
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-27 023	0
	Administrationskostnader	-81 672	-92 800
	Extern revision	-30 525	-22 625
	Konsultkostnader	0	-1 209
	Föreningsverksamhet	-16 364	-19 522
	Övriga förvaltningskostnader	-27 067	-3 164
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-182 651	-139 319
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-117 600	-114 599
	Övriga arvoden	-8 232	-4 109
	Sociala avgifter	-37 845	-29 030
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-163 677	-147 738

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	26 193 445	22 732 485
	Ingående anskaffningsvärde mark	420 000	420 000
	Årets investeringar	4 985 514	3 460 960
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	31 598 959	26 613 445
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 841 926	-9 198 417
	Årets avskrivning inkl. omklassificering	-497 176	-643 509
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-10 339 102	-9 841 926
	<i>Utgående redovisat värde</i>	21 259 857	16 771 519
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	59 000 000	49 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	42 800 000	38 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	101 800 000	87 400 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	24 135 000	24 135 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	24 135 000	24 135 000
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	10 468 628	9 234 863
	Årets investeringar	0	1 233 765
	Omklassificering till byggnad	-10 431 127	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	37 500	10 468 628
	Pågående arbete avser - fasadrenovering		
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	3 500	3 500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	3 500	3 500

Not 10 Avräkningskonto hos HSB Malmö samt skattekonto 2025-12-31 2024-12-31*Avräkningskonto hos HSB Malmö samt skattekonto*

Avräkningskonto HSB	1 087 429	1 275 816
Skattekonto	247 398	288 683
<i>Summa Avräkningskonto hos HSB Malmö samt skattekonto</i>	1 334 827	1 564 499

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2025-12-31 2024-12-31*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter	5 177	3 900
Förutbetalda kostnader - fastighetsförsäkring, bredband, IMD el	183 567	159 343
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	188 744	163 243

Not 12 Fond för yttre underhåll 2025-12-31 2024-12-31*Fond för yttre underhåll*

Fond för yttre underhåll	1 931 404	1 936 029
<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	1 931 404	1 936 029

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	1,40%	2027-01-20	5 087 500	110 000
Nordea Hypotek AB	2,60%	2026-03-30	724 815	75 000
SBAB Bank AB	3,74%	2026-01-14	3 900 000	0
SBAB Bank AB	3,91%	2028-05-19	5 550 000	180 000
SBAB Bank AB	2,44%	2026-04-10	5 307 500	110 000
			20 569 815	475 000

Långfristig del	10 347 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	290 000
Lån som ska konverteras inom ett år	9 932 315
Kortfristig del	10 222 315
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	475 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 900 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,83%
Finns swap-avtal	Nej

Om 5 år beräknas skulden uppgå till 18 194 815kr

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	-3 440	3 767
	Källskatt och lagstadgade sociala avgifter	44 048	58 494
	Övriga kortfristiga skulder	0	2 592 598
	<i>Summa Övriga skulder</i>	40 608	2 654 859
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	362 870	308 142
	Upplupna räntekostnader	14 604	69 176
	Övriga upplupna kostnader - el, värme, vatten, revision m.mm	275 361	248 464
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	652 835	625 782

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Styrelsen godkände årsredovisningens innehåll den 2026-05-09

Lars Bertilsson
Ordförande

Jenny Eriksson

Johan Grytting

Jorge Valencia

Mikael Skeensgård

Vår revisionsberättelse har lämnats

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor
Azets Revision & Rådgivning AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Solgården, org.nr746000-0875

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Solgården för räkenskapsåret 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 2025-12-31 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 mitt (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 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. / Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Solgården signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Lars Bertilsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-09 kl. 18:30:38



Jenny Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-09 kl. 18:30:36



Johan Grytting

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-09 kl. 18:41:46



Jorge Valencia

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-09 kl. 21:19:14



Mikael Skeensgård

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-10 kl. 07:51:08



Peter Cederblad

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 10:50:17



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Solgården signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Peter Cederblad

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 10:51:22



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.