

Årsredovisning för

Brf Solgläntan i Bohus

769608-3257

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8-9
Noter	10-12
Underskrifter	13

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Solgläntan i Bohus intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2026-____-____. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Bohus 2026-

Underskrift:

Namnförtydligande:

Styrelseledamot

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Solgläntan i Bohus, 769608-3257, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Ale Skårdal 67:65 med därpå uppförda bostadshus, och är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Samtliga bostadshus, 26 st, är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har sitt säte i Bohus, Ale kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret 2025 har styrelsen främst fokuserat på arbete med etablering av lösning för hushållsnära insamling av återvinningsmaterial (pappkartonger, tidningar, plast, glas och metall) samt upphandling av nya värmepannor till husen samt uppstart av utbytesprojekt för upphandlade värmepannor. De första husen fick nya värmepannor i november/december och arbetet fortsatte sedan in i 2026.

Under året har vi haft tre incidenter med läckage på de gamla värmepannorna som orsakat två mindre vattenskador och en lite större. Kostnaderna har varit begränsade och endast ett fall krävde ersättning via försäkringsbolag där föreningen blivit ersatta för våra kostnader relaterat till undersökning och åtgärd av skada och endast drabbats av självriskkostnad (10.500kr).

Medlemsinformation

Medlemsinformation

Föreningens styrelse och revisorer

Christoffer Grahn	Ordinarie ledamot/Ordförande
Andreas Holmberg	Ordinarie ledamot/Kassör
Christer Ek	Ordinarie ledamot
Pernilla Uddén Possnert	Ordinarie ledamot
Marie Nieminen	Suppleant
Timo Taberman	Suppleant
Toni Pemaj	Revisor
Martin Hallberg	Revisorssuppleant

Styrelsen har hållit 8 protokollförda sammanträden samt ett större antal informella möten, särskilt kopplat till upphandling och installation av nya värmepannor. Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-09 med medlemmar från 15 av 26 bostadsrätter närvarande.

Valberedningen inför kommande ordinarie föreningsstämma leds av Anna Vlaic tillsammans med Pernilla Johnsson.

Fastigheter och lägenhetsuppgifter

Föreningens 26 lägenheter har i grundutförande total boyta på 2.831,4 kvm och fördelar sig enligt följande:

14 parhus, 3-4 r.o.k. å 94,5 kvm
12 fristående hus, 4-5 r.o.k. å 125,7 kvm

Ovanstående är de ursprungliga bostadsytorna vid lägenheternas färdigställande. Sedan dess har ett

antal tillbyggen (inredning övervåning, inbyggd uteplats) gjorts bland lägenheterna vilket påverkat boytan och biytor. Vid ändringar har föreningens medlemmar kompletterat med nya uppgifter till styrelsen som sedan uppdaterat Skatteverket om aktuell boyta som underlag för beräkning av taxeringsvärden. Total boyta är idag 3.065 kvm.

En (1) bostadsrätt har överlåtits till nya ägare under år 2025 (f.å. 1).

Förvaltning och organisationsanslutning

Föreningens förvaltning sköts i huvudsak genom styrelsens försorg, men den löpande bokföringen, aviseringen av avgifter samt årsbokslut görs sedan 2018 av en redovisningsbyrå i Ale (Företagsbyrå i Ale AB). Föreningen är i övrigt inte ansluten till någon särskild organisation avseende förvaltning, men har andelar i Bohushöjds samfällighetsförening avseende kabel-TV, gemensamma grönområden m.m. Till samfälligheten har under året erlagts 68 kkr (f.å. 68), samt avgifter för Digital-TV och Internetanslutning med 58 kkr (f.å. 58). Föreningen är även medlem i Bohus-Surte Vägförening. Till vägföreningen har under året erlagts 57 kkr (f.å. 49).

Föreningen är även medlem i Bostadsrätterna, före detta SBC. Bostadsrätterna är en intresse- och serviceorganisation för bostadsrättsföreningar. Syftet med medlemskapet är att få enkel och sammanställd tillgång till information som rör föreningens förvaltning, t.ex förändringar i lagar och andra förändringar i förutsättningar för föreningen. Vi får också tillgång till experthjälp hos Bostadsrätterna i eventuella frågor som kan dyka upp i förvaltningen.

Styrelsen har förutom protokollförda möten haft kontakt/dialog med tjänsteleverantörer, kommun, samfällighetsförening, vägförening m.m.. Kassören har i sin roll haft möten med personer ifrån banker samt revisionsbyråer för att på ett professionellt sätt handlägga kassörsarbetet. Föreningens medlemmar får löpande information genom informationsblad som delas ut till samtliga hushåll.

Styrelsearbetet i Brf Solgläntan har under året fungerat mycket bra med en bra sammansatt styrelse som arbetat väl tillsammans med Brf Solgläntans bästa som enda mål. Arbetet i styrelsen är förutom kassörsarbetet helt ideellt.

Underhåll m.m.

Utfört underhåll och reparationer

Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens fastighet och övriga tillgångar görs löpande i linje med tidigare rutiner och gällande stadgar.

Löpande reparationer av värmepannor har gjorts efter behov under året. Föreningens medlemmar har även i år genomfört en s.k. självbesiktning av den egna fastigheten och lämnat in en besiktningsrapport enligt en fördefinierad mall. Självbesiktningen ingår som en del i den kontinuerliga översynen av fastigheterna för att identifiera löpande, icke planlagt, underhållsarbete. Åtgärder gjorda efter inrapporterad självbesiktning innefattar bland annat inköp och byte av flera trasiga fönsterspröjs, byte av ytterdörr med läckande fönster, reparation av delar av en sydvägg med fuktproblem mm.

Serviceavtal

Föreningen har ett serviceavtal för föreningens pannor. Avtalet innebär ingen fast kostnad för föreningen. Servicekostnader utgår endast vid utförd service. Avtalet säkerställer snabb inställelse vid problem med någon av föreningens pannor. De nya värmepannorna har en garantiperiod under de första åren och till det ett serviceavtal, som initialt endast gäller dagtid. Jouravtal skall göras upp med leverantören eller annan servicepartner.

Framtida underhållsbehov

För att möta framtida behov av yttre underhåll görs en ordinarie avsättning (243 kkr) till fond för yttre underhåll.

Ekonomi och framtida utveckling

Boendeavgifter har för år 2025 varierat mellan 5.844 kr och 6.745 kr per månad, beroende på hustyp och bostadsrättens ursprungliga boyta. Avgifterna är höjda med 4% gentemot år 2024. För 2026 har styrelsen beslutat att höja hyrorna med 10% för att möta ökade kostnader, främst kopplade till nya värmepannor som finansieras med ett nytt lån på 2,5Mkr, samt kommande ökade räntekostnader i samband med omläggning av bundet lån. Planen är fortsatt att höja avgiften successivt för att möta förväntade kostnadshöjningar och ökade avsättningar för framtida underhåll enligt det nya regelverket som träder i kraft 2026 (K3 redovisning och komponentindeldad avskrivning).

Ränteläge och räntekostnader är det som påverkar föreningens ekonomi mest på kort sikt. Under 2025 har räntan på det rörliga lånet minskat från 3,85% till 2,42%, dels genom omförhandling, dels genom positiv ränteutveckling. Hösten 2025 förföll ett av de långtidsbundna lånen och räntan förändrades från 1,06% till 2,57% vid omförhandling och omläggning. Hösten 2026 förfaller det andra långtidsbundna lånet som ligger på en låg räntenivå (1,43%). Ränteläget vid förfallodatum kommer med all säkerhet vara betydligt högre än så och påverka kostnaderna framöver. I kontakter med bank har rekommendationen fortsatt varit att ha kvar en tredjedel på rörligt då det på kortare sikt fortsatt är gynnsamt för föreningen jämfört att binda lånen till högre fast ränta under året som gått. Även det nya lånet som lyfts i januari 2026 kommer initialt att ligga på rörlig ränta.

Föreningen betalar sedan 2014 full fastighetsavgift för samtliga 26 hus.

För verksamhetsåret 2026 budgeteras en vinst (118 tkr) med en avgiftshöjning på 10%. Budgeten innefattar finansiering av nya värmepannor med ett nytt lån på 2,5Mkr som skall amorteras under 15 år, vilket är den beräknade ekonomiska livslängden på de nya värmepannorna, som skrivs av i samma takt. Det budgeteras för anläggning av insamlingsstation för hushållsnära insamling av återvinningsmaterial enligt ny lag som träder i kraft 2027 och måste ordnas av oss som BRF. Det innebär att föreningen måste ordna med ny insamlingsstation för pappkartonger, tidningar, plast, glas och metall. Exakt utformning och placering är ännu inte klart eller beslutat och har under en längre period diskuterats och planerats med Samfälligheten då det i någon form innebär användande av Samfällighetens mark.

Nyckeltal

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 el tas ut via.....

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1%.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Arsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kkr 2022
Nettoomsättning	1 969	1 873	1 817	1 742
Resultat efter finansiella poster	306	8	-720	437
Summa tillgångar	41 946	40 448	40 826	41 508
Soliditet, %	30,5	30,9	30,6	31,8
Likviditet, %	92	170	131	211

Nyckeltal

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt (kr)	611	611	589
Årsavgifternas andel i procent till de totala rörelseintäkterna (%)	90	95	96
Skuldsättning per kvadratmeter (kr)	8 918	8 952	8 697
Sparande per kvadratmeter (kr)	231	152	250
Energikostnaden per kvadratmeter (kr)	49	22	24
Räntekänsligheten (%)	15	15	15

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre reparationsfond	Fritt eget kapital	Totalt Totalt
Vid årets början	18 130 000	729 000	-6 368 319	12 490 681
Disposition enl årsstämmobeslut				
Överföring till fond för yttre underhåll		243 000	-243 000	-
lanspråktagande av fond för yttre underhåll				-
Årets resultat			302 738	302 738
Vid årets slut	18 130 000	972 000	-6 308 581	12 793 419

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten, kronor 6 308 581, disponeras enligt följande:	
överföring till fond för yttre underhåll	243 000
överföring till balanserat resultat	-6 551 581
Summa	-6 308 581

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning			
Hysesintäkter		1 968 762	1 873 483
Övriga rörelseintäkter	2	128 568	102 468
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 097 330	1 975 951
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	5	-994 317	-1 027 080
Personalkostnader	3	-7 885	-7 885
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-270 028	-270 000
Summa rörelsekostnader		-1 272 230	-1 304 965
Rörelseresultat		825 100	670 986
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 819	23 827
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-534 133	-686 890
Summa finansiella poster		-519 314	-663 063
Resultat efter finansiella poster		305 786	7 923
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		305 786	7 923
Skatter			
Skatt på årets resultat		-3 048	-4 907
Årets resultat		302 738	3 016

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	40 126 987	39 374 000
Summa materiella anläggningstillgångar		40 126 987	39 374 000
Summa anläggningstillgångar		40 126 987	39 374 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		28 280	18 433
Övriga fordringar		1 299	1 290
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 390	-
Summa kortfristiga fordringar		33 969	19 723
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 785 145	1 054 628
Summa kassa och bank		1 785 145	1 054 628
Summa omsättningstillgångar		1 819 114	1 074 351
SUMMA TILLGÅNGAR		41 946 101	40 448 351

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 130 000	18 130 000
Yttre reparationsfond		972 000	729 000
Summa bundet eget kapital		19 102 000	18 859 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 611 319	-6 371 335
Årets resultat		302 738	3 016
Summa fritt eget kapital		-6 308 581	-6 368 319
Summa eget kapital		12 793 419	12 490 681
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	8	27 226 316	27 338 744
Summa långfristiga skulder		27 226 316	27 338 744
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	105 926	99 424
Leverantörsskulder		1 036 398	-
Skatteskulder		517 529	252 557
Övriga skulder		4 885	4 885
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	261 628	262 060
Summa kortfristiga skulder		1 926 366	618 926
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 946 101	40 448 351

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	305 786	7 923
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	270 028	270 000
	575 814	277 923
Betald skatt	-3 048	-4 907
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	572 766	273 016
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-14 246	-8 497
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	1 300 938	-284 547
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 859 458	-20 028
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 023 015	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 023 015	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-105 926	-95 774
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-105 926	-95 774
Årets kassaflöde	730 517	-115 802
Likvida medel vid årets början	1 054 628	1 170 430
Likvida medel vid årets slut	1 785 145	1 054 628

Noter till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erlagd ränta	534 133	686 890
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	270 028	270 000
	270 028	270 000
Operativt kassaflöde		
Rörelseresultat	305 786	7 923
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	270 028	270 000
Förändring i rörelsekapital	1 300 938	-297 951
Investeringar	-1 023 015	-
Operativt kassaflöde	853 737	-20 028

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100 år

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Utfakturerade vattenkostnader	111 595	98 231
Försäkringsersättning	16 973	4 237
Summa	128 568	102 468

Not 3 Anställda och personalkostnader

Personal

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Föreningen har under året inte haft några anställda		
Arvode till kassören	6 000	6 000
Sociala kostnader	1 885	1 885
Totala löner, ersättningar och sociala avgifter	7 885	7 885

Not 4 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Byggnader och mark	270 028	270 000
Summa	270 028	270 000

Not 5 Driftskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Vatten och avlopp	262 546	169 255
Renhållning och städning	28 818	114 432
Reparation och underhåll	130 983	207 412
Fastighetsavgift	261 924	247 650
Fastighetsförsäkring	80 686	79 586
Avgift samfälligheten	127 400	127 400
Avgift vägföreningen	57 200	49 400
Administration, inkl datakostnader	32 723	29 118
Bankkostnader	1 940	1 740
Övriga kostnader	10 097	1 087
Summa	994 317	1 027 080

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader, övriga	534 133	686 890
Summa	534 133	686 890

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnader	27 000 000	27 000 000
-Inköp värmepannor	1 023 015	-
-Mark	18 044 000	18 044 000
	46 067 015	45 044 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 670 000	-5 400 000
-Årets avskrivning enligt plan	-270 028	-270 000
	-5 940 028	-5 670 000
Redovisat värde vid årets slut	40 126 987	39 374 000
Varav byggnader	21 060 000	21 330 000
Varav mark	18 044 000	18 044 000
Taxeringsvärden		
Byggnader	34 923 200	36 827 000
Mark	25 860 000	25 860 000

Not 8 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	26 696 686	26 841 624
Skulder som förfaller 1-5 år efter balansdagen	529 630	497 120
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen	105 926	99 424
	27 332 242	27 438 168

Not 9 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	27 332 242	27 438 168
Fastighetsinteckning	28 314 000	28 314 000
Summa ställda säkerheter	28 314 000	28 314 000

Eventualförpliktelser

Summa eventualförpliktelser	Inga	Inga
-----------------------------	------	------

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbetalda hyresavgifter	169 452	162 756
Upplupna utgiftsräntor	76 926	89 304
Upplupna bokslutskostnader	12 250	10 000
Upplupna lönekostnader	3 000	-
	261 628	262 060

Underskrifter

Bohus 2026- 05-07



Christoffer Grahn
Styrelseordförande



Andreas Holmberg
Ordinarie ledamot



Marie Nieminen
Suppleant

Christer Ek
Ordinarie ledamot

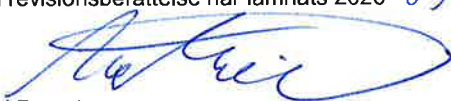


Pernilla Uddén Possner
Ordinarie ledamot



Timo Taberman
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats 2026- 05-07



Toni Pemaj
Av föreningsstämman vald revisor