



Välkommen till årsredovisningen för Brf Solbo

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Härryda.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960-04-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1964-03-23 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-12 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LANDVETTER 22:1	1962	Härryda

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1960 och består av 5 flerbostadshus.

Värdeåret är 1961.

Föreningen har 66 bostadsrätter om totalt 4 983 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 246 kvm.

Styrelsens sammansättning

Gisela Daun Lönn	Ledamot
Jessica Christine J Spjuth Valberg	Ordförande
Daniel Johan Larsson	Kassör
Susanne Liljeberg	Ledamot
Ted Lindberg	Ledamot
Martina Entson	Suppleant
Olof Viktor Nordin	Suppleant

Valberedning

Monica Ideböhn, Eva Marianne Klasson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Xuan Tu Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2025-12-07. Genomfördes via poströstning för val av två nya styrelseledamöter..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2009-2010** ● Loftgångsbyte
- 2011-2012** ● Fasadmålning av samtliga ytor
Fasadrenovering samt nya fönster vindsvåningsgavlar - samtliga husblock
- 2012** ● Byte av samtliga entre dörrar samt skärmtak över dörrar
- 2014** ● Nydragning el ute/nya entrélampor
Utebelysningsstolpar 2 st vid hus 1
Flaggstång uppsatt vid hus 1 och 3
Överbyggnad nedgång tvättstuga
- 2015** ● Tvättstugenergång/delvis klinkers
Balkongbyte
Tvättstuga/bastu/toa/kakel-klinkers-målning
- 2016** ● Garageplan-flyttning av staket mot Härryda Kyl
- 2017** ● Byte av värmekulvert mellan hus 2-5, 3-4
Utebelysningsstolpar hus 3-4-5
Ny kompost
Byte ventilationsfläktar tak
Asfaltering gångväg hus 1-2
Besöksp-latser 8 st
Byte av elcentraler
Byte tak/garage
Byte brevlådor
- 2018** ● Byte belysning garageplan/källartrappor
Nya garageportar

- 2018** ● Gräsklippare/snöplog
Asfaltering hus 3-4-5
- 2018-2019** ● Lekplats/gungställn
Fiberinstallation
Fogtätning loftgångar
OVK
- 2021-2022** ● Uppdatering av värmecentral
- 2022** ● Byte av armaturer på fasad
Renovering av lekplats
OVK
- 2022-2023** ● Byte av stolpbelysning
Relining av avlopp
Elbilsladdare installation
- 2023** ● Byte av motor till stora grinden
Kaklat om duschen i tvättstugan
- 2023-2024** ● Radonmätning
- 2024** ● Installation av stenkista
- 2025** ● Träpanel (träfasad) - Garage

Planerade underhåll

- 2026** ● Laga betongtrappa
Måla/olja bänk

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Gruppavtal Fiber	IP- Only
Gruppavtal TV och Bredband	Telia
Medlemsskap	Bostadsrätterna
Serviceavtal	Electrolux

Övrig verksamhetsinformation

Under verksamhetsåret har förändringar skett i styrelsens sammansättning.

Sandra Jeansson avgick som styrelsesuppleant och Mitja Radivojevic Enghult lämnade sitt uppdrag som styrelseledamot.

Under året valdes Susanne Liljeberg och Ted Lindberg in som nya styrelseledamöter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen genomförde en mindre höjning av månadsavgifterna under året för att möta ökade kostnader. Under året har även amorteringar gjorts på föreningens lån i enlighet med styrelsens långsiktiga plan för att stärka föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 1%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 76 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 75 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 616 702	4 434 651	4 275 389	4 050 745
Resultat efter fin. poster	501 534	329 753	-1 925 394	392 718
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	1 448 817	1 821 837	3 648 626	4 109 082
Taxeringsvärde	63 795 000	63 632 000	63 632 000	63 632 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	836	826	810	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,9	92,6	93,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	971	1 154	1 537	1 558
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	923	1 096	1 460	1 479
Sparande / kvm totalyta, kr	257	196	236	306
Elkostnad / kvm totalyta, kr	31	29	31	33
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	200	198	152	131
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	74	75	66	62
Energikostnad / kvm totalyta, kr	304	302	250	226
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,28	4,13	2,99	-
Räntekänslighet (%)	1,16	1,40	1,90	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	166 000	-	-	166 000
Fond, yttre underhåll	1 821 837	-502 020	129 000	1 448 817
Reservfond	153 965	-	-	153 965
Balanserat resultat	-4 476 048	831 773	129 000	-3 773 275
Årets resultat	329 753	-329 753	501 534	501 534
Eget kapital	-2 004 493	0	501 534	-1 502 959

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 644 275
Årets resultat	501 534
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-129 000
Totalt	-3 271 741

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	702 632
Balanseras i ny räkning	-2 569 109

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	4 616 702	4 434 651
Övriga rörelseintäkter	3	15 998	7 645
Summa rörelseintäkter		4 632 700	4 442 296
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 216 497	-3 129 541
Övriga externa kostnader	9	-232 029	-296 956
Personalkostnader	10	-377 717	-251 944
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-144 980	-196 956
Summa rörelsekostnader		-3 971 223	-3 875 397
RÖRELSERESULTAT		661 477	566 899
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 868	39 648
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-174 811	-276 793
Summa finansiella poster		-159 943	-237 145
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		501 534	329 753
ÅRETS RESULTAT		501 534	329 753

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	1 440 136	1 562 616
Markanläggningar	13	142 500	165 000
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 582 636	1 727 616
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 586 136	1 731 116
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		28 397	14 618
Övriga fordringar	16	545	3 252
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	133 525	86 691
Summa kortfristiga fordringar		162 467	104 561
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 609	2 043
SBC klientmedel i SHB		2 406 218	2 590 989
Summa kassa och bank		2 414 827	2 593 032
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 577 294	2 697 593
SUMMA TILLGÅNGAR		4 163 429	4 428 709

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		166 000	166 000
Fond för yttre underhåll		1 448 817	1 821 837
Reservfond		153 965	153 965
Summa bundet eget kapital		1 768 782	2 141 802
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 773 275	-4 476 048
Årets resultat		501 534	329 753
Summa fritt eget kapital		-3 271 741	-4 146 295
SUMMA EGET KAPITAL		-1 502 959	-2 004 493
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	4 730 000	0
Summa långfristiga skulder		4 730 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	110 000	5 750 000
Leverantörsskulder		165 181	132 775
Skatteskulder		16 318	9 288
Övriga kortfristiga skulder		2 440	2 262
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	642 449	538 877
Summa kortfristiga skulder		936 388	6 433 202
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 163 429	4 428 709

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	661 477	566 899
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	144 980	196 956
	806 457	763 855
Erhållen ränta	14 868	39 648
Erlagd ränta	-182 293	-290 611
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	639 032	512 891
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-57 906	-82 562
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	150 669	92 697
Kassaflöde från den löpande verksamheten	731 794	523 027
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	273 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	273 750
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	1 800 000
Amortering av lån	-910 000	-3 710 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-910 000	-1 910 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-178 206	-1 113 223
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 593 032	3 706 256
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 414 827	2 593 032

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Solbo är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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:

Byggnad	1,75 - 2,50 %
Fastighetsförbättringar	6,67 %
Markanläggningar	10,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till 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.

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	4 164 336	4 115 060
Hysesintäkter garage	131 860	108 420
Hysesintäkter p-plats	200 191	106 530
Hysesintäkter förråd	2 000	1 900
Elintäkter laddstolpe moms	47 921	60 362
Pantsättningsavgift	18 522	11 701
Överlåtelseavgift	16 412	11 344
Använd 3522	0	2 006
Administrativ avgift	6 860	539
Andrahandsuthyrning	0	12 906
Övriga fakturerade kostnader	0	2 009
Vidarefakturerade kostnader	28 600	1 875
Öres- och kronutjämning	-0	-1
Summa	4 616 702	4 434 651

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	3 024	0
Återbäring försäkringsbolag	12 974	7 645
Summa	15 998	7 645

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	12 465	100 060
Larm och bevakning	0	14 028
Besiktningar	0	31 250
Brandskydd	0	499
Myndighetstillsyn	0	1 977
Gårdkostnader	550	5 229
Snöröjning/sandning	18 161	16 563
Serviceavtal	0	5 188
Fordon	11 952	6 717
Förbrukningsmaterial	11 400	12 739
Summa	54 528	194 249

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostadsrättslägenheter	0	8 563
Tvättstuga	33 075	19 943
Dörrar och lås/porttele	1 738	0
VVS	56 767	86 732
Värmeanläggning/undercentral	4 771	0
Ventilation	276	2 921
Elinstallationer	17 949	14 109
Tak	0	79 617
Fönster	5 250	0
Mark/gård/utemiljö	1 685	1 790
Garage/parkering	20 788	10 600
Vattenskada	13 024	21 730
Skador/klotter/skadegörelse	990	13 375
Summa	156 313	259 380

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Stambyte	0	36 388
Entr/trapphus	405 257	0
VVS	0	82 400
Fasader	0	91 186
Mark/gård/utemiljö	59 875	292 046
Garage/parkering	237 500	0
Summa	702 632	502 020

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	160 593	151 392
Uppvärmning	1 049 760	1 039 909
Vatten	386 119	393 228
Sophämtning/renhållning	135 567	125 981
Grovsopor	29 030	11 085
Summa	1 761 069	1 721 595

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	89 304	126 507
Skadedjursförsäkring	1 500	0
Självrisk	35 084	0
Kabel-TV	54 949	41 157
Bredband	239 384	172 364
Fastighetsskatt	121 734	112 270
Summa	541 955	452 297

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 952	4 058
Tele- och datakommunikation	23 795	43 180
Juridiska åtgärder	1 813	0
Inkassokostnader	981	1 041
Revisionsarvoden extern revisor	28 125	24 182
Styrelseomkostnader	2 213	5 497
Fritids och trivselkostnader	15 786	2 785
Föreningskostnader	4 098	35 809
Förvaltningsarvode enl avtal	98 151	87 411
Överlåtelsekostnad	12 939	20 061
Pantsättningskostnad	18 522	14 620
Administration	10 158	4 766
Konsultkostnader	5 613	53 547
Vidarefakturerade kostnader	244	0
Bostadsrätterna Sverige	6 640	0
Summa	232 029	296 956

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	192 500	122 500
Löner till kollektivanst	100 600	6 900
Lön - fastighetsskötare	5 000	66 312
Lön - lokalvård	0	6 428
Arbetsgivaravgifter	79 617	49 804
Summa	377 717	251 944

Föreningen har haft 1 anställd.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	173 727	276 779
Dröjsmålsränta	1 080	14
Kostnadsränta skatter och avgifter	4	0
Summa	174 811	276 793

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	14 382 852	14 656 602
Årets inköp	0	-273 750
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 382 852	14 382 852
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-12 820 236	-12 645 780
Årets avskrivning	-122 480	-174 456
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 942 716	-12 820 236
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 440 136	1 562 616
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>19 560</i>	<i>19 560</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	47 478 000	42 315 000
Taxeringsvärde mark	16 317 000	21 317 000
Summa	63 795 000	63 632 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	225 000	225 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	225 000	225 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-60 000	-37 500
Årets avskrivning	-22 500	-22 500
Utgående ackumulerad avskrivning	-82 500	-60 000
Utgående restvärde enligt plan	142 500	165 000

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	189 565	189 565
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	189 565	189 565
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-189 565	-189 565
Utgående ackumulerad avskrivning	-189 565	-189 565
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	471	2 392
Skattefordringar	74	0
Momsavräkning	0	860
Summa	545	3 252

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	10 943	0
Förutbet försäkr premier	44 651	0
Förutbet kabel-TV	13 719	13 792
Förutbet bredband	58 444	58 321
Upplupna intäkter	5 768	14 578
Summa	133 525	86 691

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2030-03-30	3,62 %	1 772 500	2 682 500
Stadshypotek AB	2028-09-30	3,05 %	992 500	992 500
Handelsbanken	2030-03-01	3,29 %	1 800 000	1 800 000
Handelsbanken	2030-03-01	3,29 %	275 000	275 000
Summa			4 840 000	5 750 000
Varav kortfristig del			110 000	5 750 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 290 000 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	400	0
Uppl kostn el	15 648	14 758
Uppl kostnad Värme	125 841	112 790
Uppl kostn räntor	28 728	36 210
Uppl kostn bredband	0	341
Uppl kostnad arvoden	73 500	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	23 094	0
Förutbet hyror/avgifter	375 238	374 778
Summa	642 449	538 877

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	8 962 000	8 962 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-15.

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

Härryda

Daniel Johan Larsson
Kassör

Gisela Daun Lönn
Ledamot

Jessica Christine J Spjuth Valberg
Ordförande

Susanne Liljeberg
Ledamot

Ted Lindberg
Ledamot

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

Xuan Tu
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.04.2026 21:43

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 16.04.2026 15:39

DOCUMENT ID:

Syx5FlvCnbx

ENVELOPE ID:

rktYUwR2be-Syx5FlvCnbx

DOCUMENT NAME:

Brf Solbo, 752000-1244 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
21 pages

SHA-512:

5fcc7596852b7645906c3ea6b535434bfe218a88e99bdd
29021347cbfcde1aea8e09e2c7aec35bbc8975cb7f9787
34c629234dd30b34394cfe6c488d19c607f2

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. Daniel Johan Larsson d.larsson9310@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 15:43 16.04.2026 15:39	eID Low	Swedish BankID IP: 81.229.0.175
2. LARS TED LINDBERG tedlindberg27@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 23:19 16.04.2026 23:18	eID Low	Swedish BankID IP: 217.212.196.229
3. SUSANNE LILJEBERG liljeberg1971@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 11:02 22.04.2026 10:30	eID Low	Swedish BankID IP: 217.208.58.90
4. GISELA DAUN LÖNN gisela.daun@hotmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 11:27 22.04.2026 11:26	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.139.34
5. Jessica Christine J Spjuth Valberg spjuth.jessica@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 18:58 17.04.2026 18:53	eID Low	Swedish BankID IP: 193.150.208.72
6. XUAN TU xuan.tu@a2revision.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 21:43 23.04.2026 21:40	eID Low	Swedish BankID IP: 188.66.60.112

* 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

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Solbo Org.nr 752000-1244

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solbo för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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.

- utvärderar jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också 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 Solbo för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.



revision & redovisning

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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 grundar 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.

Göteborg

Xuan Tu
auktoriserad revisor



HJct8D02-l-Hk5KlvA2bx



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.04.2026 21:42

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 16.04.2026 15:39

DOCUMENT ID:

Hk5KlvA2bx

ENVELOPE ID:

HJct8D02-l-Hk5KlvA2bx

DOCUMENT NAME:

Brf Solbo 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

ed5a02e4b0c01c1778c89284439cd4d7cc935a0c57103
550706bda802646220c13cc2db74481eb3a64df064d1c
1270e56355c7614ac899e5bc4f74603e0c20b6

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. XUAN TU	Signed	23.04.2026 21:42	eID	Swedish BankID
xuan.tu@a2revision.se	Authenticated	23.04.2026 21:39	Low	IP: 188.66.60.112

* 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

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