

ÅRSREDOVISNING

Brf Solbacken 1 i Kungsberget

Org nr 769636-0044

2025-01-01 – 2025-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Solbacken 1 i Kungsberget avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31, föreningens sjätte verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad eller lokal, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen Solbacken 1 i Kungsberget 6 registrerades hos Bolagsverket 2018-02-22. Föreningen har sitt säte i Sandvikens kommun, Gävleborgs län. Föreningen förvärvade under 2019 fastigheten Kungsberg 57:18. Föreningen innehar fastigheten med äganderätt. Ekonomisk plan upprättades 2019-06-24 och registrerades 2019-07-09. Aktuella stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2022-06-20.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser.

Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med högst tre suppleanter.

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2025-05-04.

Ruben Andersson	ordförande
David Stenlund Sager	ledamot
Patrik Strömgren	ledamot

Styrelsen har hållit 3 st protokollförda möten under räkenskapsåret.

Revisor

Föreningens revisor, utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2025-05-04, har varit

Tom Lindström	förtroendevald revisor
---------------	------------------------

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Kungsberg 57:18 med adress Skogsbrovägen 57 i Järbo. Byggnaden, som är uppförd 2019, innehåller 5 st bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 424 m² och med följande fördelning:

Bostad	3 R o k	5 R o k	Summa
Antal	4	1	5
S:a yta	274	150	424

Byggnaden innehåller inga gemensamma ytor utöver utvändig trappa och loftgång.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Gävleborg. I försäkringen ingår försäkring mot ohyra och bostadsrättstillägg.

Taxeringsvärdet 2025 uppgår till 5 720 000 kr (föreg år 5 013 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	5 000	0	5 000
Mark	720	0	720
Summor	5 720	0	5 720

Föreningen är befriad från fastighetsavgift de första 15 åren (2021-2035).

Årets reparationer, underhåll och investeringar

Årets löpande reparationer uppgår till ca 15 tkr (föreg år ca 152 tkr).

Inga underhållsarbeten har bedrivits under året.

Inga investeringar har gjorts under året.

Planerat underhåll för kommande period

Byggnaden är uppförd under år 2019 varför något större underhåll inte är planerat under 2026. Det finns ingen underhållsplan framtagen.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har under året ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Per 2025-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 3 557 926 kr (3 595 678 kr). Uttagna och ställda panter 3 775 000 kr. Eventualförpliktelser - inga.

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

Samtliga 5 st bostadslägenheter var per bokslutsdagen upplåtna med bostadsrätt.

Under året har 1 st överlåtelse ägt rum.

Förändringar i medlemsantalet	2025	2024
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	7	7
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	0	0
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 1	- 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	6	7

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2021-22 (18 mån.)
Nettoomsättning	349 570	317 512	293 535	415 176
Resultat efter finansiella poster	- 79 782	- 267 793	- 72 386	- 227 456
Balansomslutning	12 357 932	12 477 632	12 750 635	12 900 697
Kassa och bank	156 489	124 992	292 878	316 905
Soliditet (%)	71	71	71	71
Skuldkvot	10,2	10,7	11,7	8,8
Skuldsättning kr/m ² (BR)	8 391	8 480	8 525	8 614
Skuldsättning kr/m ² (tot)	8 391	8 480	8 525	8 614
Belåningsgrad (%)	62	72	72	73
Räntekänslighet (%)	12,4	15,0	15,1	15,3
Årsavgift kr/m ² /år, genomsnitt *	824	564	564	564
Årsavgifter andel av tot intäkt (%)**	100	75	77	86
Energikostnad kr/m ² (tot)	232	257	232	430
Sparande kr/m ² (tot)	115	- 328	133	- 47

Årsavgiften har höjts med 20% fr o m 2025-01-01.

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Skuldkvot uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter.

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Räntekänslighet uttrycks som den procentuella höjning av årsavgifterna som motsvaras av 1 procentenhets höjning av räntan på räntebärande skulder.

*Årsavgift kr/m² (BR)/år uttrycks som årsavgifter inkl individuellt uppmätta (IMD) förbrukningsavgifter för el, värme och vatten per kvadratmeter bostadsrättsyta med start 2025.

**Årsavgifternas andel av totala intäkter (%) uttrycks som årsavgifter (inkl IMD) dividerat med totala rörelseintäkter med start 2025.

Energikostnad per m² (tot) uttrycks som summa kostnad för el, värme och vatten per kvadratmeter.

Sparande per m² (tot) uttrycks som årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten dividerat med fastighetens totalyta. Nyckeltalet visar vad verksamheten lämnat i överskott per m² totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

Upplysning vid förlust

Att årets resultat innebär en förlust på 80 tsek bedömer styrelsen inte vara ett problem för möjligheten att finansiera framtida ekonomiska åtaganden, dels då resultatet justerat för avskrivningar (129 tkr) är positivt och uppgår till 49 tsek, dels då det finns en kassa på 156 tsek som utgör en likviditetsbuffert.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Uppskrvn fond	Balanserat Resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 526 000	42 740	1 462 000	-1 934 818	-267 793	8 828 129
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll		22 260		-22 260		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-267 793	267 793	
Årets resultat					-79 782	-79 782
Belopp vid årets utgång	9 526 000	65 000	1 462 000	-2 224 871	-79 782	8 748 347

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 2 224 871
Årets resultat	- 79 782
Summa	- 2 304 653

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	24 932
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	- 2 329 585
Summa	- 2 304 653

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2026.

Resultaträkning	Not	2025	2024
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	<u>349 570</u>	<u>317 512</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		349 570	317 512
<i>Rörelsekostnader</i>			
Driftskostnader	2	- 131 175	- 274 591
Övriga externa kostnader	3	- 41 171	- 73 730
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 128 578</u>	<u>- 128 578</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 300 924	- 476 899
<i>Rörelseresultat</i>		48 646	- 159 387
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	455
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 128 428</u>	<u>- 108 861</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 128 428	- 108 406
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 79 782	- 267 793
<i>Årets resultat</i>		- 79 782	- 267 793

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 9	<u>12 173 260</u>	<u>12 301 838</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		12 173 260	12 301 838
Summa anläggningstillgångar		12 173 260	12 301 838
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	<u>28 182</u>	<u>50 801</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		28 183	50 802
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	6	<u>156 489</u>	<u>124 992</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		156 489	124 992
Summa omsättningstillgångar		184 672	175 794
SUMMA TILLGÅNGAR		12 357 932	12 477 632

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 526 000	9 526 000
Fond för yttre underhåll		65 000	42 740
Uppskrivningsfond		<u>1 462 000</u>	<u>1 462 000</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		11 053 000	11 030 740
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 2 224 871	- 1 934 818
Årets resultat		<u>- 79 782</u>	<u>- 267 793</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 2 304 653	- 2 202 611
SUMMA EGET KAPITAL		8 748 347	8 828 129
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 9	3 557 926	3 595 678
Leverantörsskulder		3 821	3 771
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	<u>47 838</u>	<u>50 054</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		3 609 585	3 649 503
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 357 932	12 477 632

Kassafödesanalys

2025**2024**

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Rörelseresultat	48 646	- 159 387
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>128 578</u>	<u>128 578</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	177 224	- 30 809

Erhållen ränta och utdelning	0	455
Erlagd ränta	- 128 428	- 108 861
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	48 796	- 139 215

Rörelsekapitalets förändring		
Ökning(-) Minskning (+) av rörelsefordringar	22 619	- 23 461
Ökning(+) Minskning (-) av rörelseskulder	<u>- 2 166</u>	<u>13 666</u>
Förändring av rörelsekapitalet	20 453	- 9 795

Kassaflöde från den löpande verksamheten	69 249	- 149 010
--	--------	-----------

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Minskning av finansiella anläggningstillgångar	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0

Kassaflöde före finansieringsverksamheten	69 249	- 149 010
---	--------	-----------

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Inbetalda insatser mm	0	0
Ökning (+) Minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>- 37 752</u>	<u>- 18 876</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 37 752	- 18 876

Årets kassaflöde	31 497	- 167 886
-------------------------	---------------	------------------

Likvida medel vid årets början	<u>124 992</u>	<u>292 878</u>
Likvida medel vid årets slut	156 489	124 992

Varav kassa och bank	156 489	124 992
(Varav kortfristiga placeringar)	(0)	(0)

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering göras till fond för yttre underhåll i enlighet med underhållsplanen. Om underhållsplan saknas ska reservering göras med minst 1/1000-del av ett prisbasbelopp per kvadratmeter. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod. Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad grunddel 100 år

Not 1 Nettoomsättning	2025	2024
Årsavgifter	286 800	239 004
Energiintäkter	62 770	78 508
Summa	349 570	317 512

I årsavgiften ingår kostnader för kallvatten.

Not 2 Driftskostnader	2025	2024
Fastighetsskötsel	1 794	455
Gemensamhetsanläggningar	199	198
Elavgifter (brutto)	68 202	78 507
Vatten	30 089	30 263
Löpande reparationer	15 358	151 951
Övriga fastighetskostnader	1 090	0
Fastighetsförsäkring	14 443	13 217
Summa	131 175	274 591

Not 3 Övriga externa kostnader	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	37 961	37 390
Övriga förvaltningskostnader	800	1
Bankavgifter	2 410	1 659
Advokatkostnader	0	34 680
Summa	41 171	73 730

Not 4 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 532 812	11 532 812
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärden	11 532 812	11 532 812
Ingående avskrivningar	- 692 974	- 564 396
Årets avskrivningar	- 128 578	- 128 578
Utgående avskrivningar	- 821 552	- 692 974
Ingående/Utgående uppskrivningar	1 462 000	1 462 000
Redovisat värde	12 173 260	12 301 838

Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	5 000 000	4 503 000
Mark	720 000	510 000
Summa	5 720 000	5 013 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupen intäkt el lgh:er	19 570	42 508
Fastighetsförsäkring per juli	8 611	8 293
Summa	28 181	50 801

Not 6 Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Handelsbanken affärskonto	156 489	124 992
Summa	156 489	124 992

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek	3,02	2026-03-02 90 d	37 752	3 557 926	3 595 678
Summa			37 752	3 557 926	3 595 678

varav långfristig del	0	0
varav kortfristig del	3 557 926	3 595 678

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.
Eventuell rörlig ränta samt 90-dagars ränta avser den aktuella vid bokslutsdagen.

Belåningsgrad lån/taxeringsvärde	62%	72%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	8 391	8 480

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupen kostnad elavgifter	10 266	11 828
Upplupen ränta	9 172	11 326
Förutbetalda avgifter	28 400	26 900
Summa	47 838	50 054

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	3 775 000	3 775 000
Summa ställda säkerheter	3 775 000	3 775 000

Årsredovisningen beslutades 2026-03-23.

Kungsberget enligt min digitala underskrift

Ruben Andersson, ordförande
David Stenlund Sager
Patrik Strömgren

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats enligt min digitala underskrift

Tom Lindström
Förtroendevald revisor

Deltagare

SOBRO AB 556732-7571 Sverige

Påverkare

David Stenlund Sager
david@sobro.se
+46739086449

Leveranskanal: E-post

RUBEN ANDERSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-13 13:57:22 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: KARL INGVAR RUBEN
ANDERSSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 198405306617

Ruben Andersson
ruben.andersson84@gmail.com
19840530-6617

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.112.242.221

PATRIK STRÖMGREN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-17 12:01:20 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sven Patrik Strömgren
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196212268558

Patrik Strömgren
patrik.stromgren@outlook.com
19621226-8558

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.80.87

DAVID STENLUND SAGER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-13 12:15:33 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: DAVID STENLUND SAGER
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 198108228217

David Stenlund Sager
d.sagerstenlund@gmail.com
19810822-8217

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.137.98.174

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: Tom Dick Hilding Harald
Lindström

Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 198905310176

Tom Lindström

tom-lindstrom@hotmail.com

19890531-0176

2026-04-13 12:13:04 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 158.174.23.98