

Årsredovisning
för
BRF Solhyddan
769612-7344

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

Styrelsen för BRF Solhyddan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens fastighet Solberga 4:11 med äganderätt innehåller 99 st bostadsrättslägenheter, 21 campingplatser för säsongsuthyrning, förrådslokaler samt servicehus med toaletter, duschar, kök och tvättstuga. Markytan är ca. 22 381 m². Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Styrelsen

Styrelsen har under år 2025 bestått av:

Jörgen Lewin, ordförande och ledamot

Peter Alkvist, ekonomiansvarig och ledamot

Joakim Modén, campingansvarig och ledamot

Camilla Lööf, ledamot

Yvonne Steinvall, ledamot

Madeleine Stenström, suppleant

Kristina Svensson, suppleant

Revisor

Britt-Marie Brosgård.

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda styrelsemöten.

Medlemsmöte hölls den 26/4 2025 på föreningens område.

Medlemmar

Under året har 9 lägenheter fått nya ägare.

Ekonomi

Vid ingången av 2025 var de långfristiga lånen på 8 467 500 kr och vid utgången av 2025 var de 8 192 500 kr. Föreningens lån fördelas på ett lån på 4 275 000 kr med 2 års bindningstid med ränta 3.88% och ett rörligt lån på 3 917 500 kr med ränta 3.14-3,74%. Årets totala amortering är 275 000 kr.

Månadsavgifterna har varit oförändrade under 2025.

Personal

Solhyddan har under 2025 inte haft någon anställd personal.

Fastighetsservan Borgholm har skött våra gräsytor under året.

Gottfridssons Flytt och Städ AB har skött städningen av servicehusen under året.

Aktiviteter

Två städdagar har genomförts under året, en på våren samt en på hösten.

Elavtal

Elavtal har skrivits med Skellefteå Kraft.

Från 1/7 2025 har samtliga lägenheter ett fast elpris vilket innebär att inga avläsningar görs av elförbrukning.

Solceller

De solceller som monterades 2020 har under 2025 producerat 83.3 MWh sol.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan finns på föreningens hemsida.

Reparationer

Renovering av duschrum har gjorts i servicehus och löpande underhåll har gjorts under året på hela området.

Planer för framtid

Föreningen kommer att se över elsystemet för att det ska bli en mer rättvis fördelning av kostnaderna bland de olika husen. Det kommer att kosta ca 500 000 kr. De äldsta husen ska målas om och det beräknas kosta ca 200 000 kr. Montering av luftvatten värmepump i Blå Jungfrun vilket beräknas kosta ca 200 000 kr. Detta kommer att finansieras med egna bankmedel.

Övrigt

Ombyggnad av Borgen (gamla restaurangen) till 12 nya lägenheter har fortsatt även under 2025. Alla lägenheter beräknas vara klara under 2026. 8 lägenheter är sålda och inflyttade per 31/12 2025.

Föreningen har sitt säte i Borgholms Kommun.

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022
Årsavgifter	2 213	2 213	2 196	2 215
Resultat efter finansiella poster	126	-8	108	302
Soliditet (%)	81,47	79,90	70,04	68,54
Lån, kr/m ²	5 014,00	5 182,00	5 412,00	5 718,00
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	1 354,00	1 354,00	1 344,00	0,00
Sparande kr/m ²	429,00	324,00	403,00	0,00
Räntekänslighet (%)	3,20	3,62	3,79	0,00
Energikostnad kr/m ² *	549,00	482,00	411,00	0,00

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Beräkningsgrund 1634 m².

(Nybyggnationen av Borgen är inte medräknad i beräkningsgrund då det inte är färdigställt per bokslutsdagen).

* Total kostnad för el och vatten för bostadsrätter inklusive 77 680 kr för el som vidaredebiterats under året.

Det har efter lagändring tillkommit nya nyckeltal från 2023 som information i bostadsrättsföreningars årsredovisning, därav inga jämförelsetal tidigare år.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskr. fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	40 603 743	9 120 833	539 954	-12 824 045	-44 968	37 395 517
Insatser Borgen	2 085 000					2 085 000
Avskrivning uppskr.fond		-50 000		50 000		0
Avsättning yttre fond			108 018	-108 018		0
Disposition av föregående års resultat:				-44 968	44 968	0
Årets resultat					120 109	120 109
Belopp vid årets utgång	42 688 743	9 070 833	647 972	-12 927 031	120 109	39 600 626

I inbetalda insatser ingår kapitaltillskott på 508 750 kr.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-12 927 031
årets vinst	120 109
	-12 806 922

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-12 806 922
	-12 806 922

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Årsavgifter	2	2 563 449	2 336 714
Camping och el intäkter		494 959	475 559
Övriga rörelseintäkter		10 182	11 047
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 068 590	2 823 320
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4	-1 955 768	-1 835 148
Personalkostnader	5	-121 280	-95 182
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-580 400	-574 313
Summa rörelsekostnader		-2 657 448	-2 504 643
Rörelseresultat		411 142	318 677
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 869	41 338
Räntekostnader och liknande resultatposter		-302 710	-367 572
Summa finansiella poster		-284 841	-326 234
Resultat efter finansiella poster		126 301	-7 557
Resultat före skatt		126 301	-7 557
Skatter			
Skatt på årets resultat		-6 192	-37 411
Årets resultat		120 109	-44 968

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

28 476 192

29 018 955

Inventarier

7

235 819

273 456

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

8

17 335 000

15 250 000

Summa materiella anläggningstillgångar

46 047 011

44 542 411

Summa anläggningstillgångar

46 047 011

44 542 411

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

1 983

Övriga fordringar

987

6 983

Summa kortfristiga fordringar

987

8 966

Kassa och bank

Kassa och bank

2 561 419

2 253 603

Summa kassa och bank

2 561 419

2 253 603

Summa omsättningstillgångar

2 562 406

2 262 569

SUMMA TILLGÅNGAR

48 609 417

46 804 980

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser/kapitaltillskott		42 688 743	40 603 743
Uppskrivningsfond	9	9 070 833	9 120 833
Fond för yttre underhåll	10	647 972	539 954
Summa bundet eget kapital		52 407 548	50 264 530
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 927 031	-12 824 045
Årets resultat		120 109	-44 968
Summa fritt eget kapital		-12 806 922	-12 869 013
Summa eget kapital		39 600 626	37 395 517
Långfristiga skulder	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		7 942 500	8 217 500
Summa långfristiga skulder		7 942 500	8 217 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		250 000	250 000
Leverantörsskulder		138 007	262 121
Skatteskulder	12	108 749	95 441
Övriga skulder		12 966	8 743
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	556 569	575 658
Summa kortfristiga skulder		1 066 291	1 191 963
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 609 417	46 804 980

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	126 301	-137 557
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	580 400	574 313
Betald skatt	-68 121	-75 516

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

638 580 361 240

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	1 983	-1 983
Förändring av kortfristiga fordringar	5 996	5 602
Förändring av leverantörsskulder	-124 114	141 546
Förändring av kortfristiga skulder	60 370	132 904
Kassaflöde från den löpande verksamheten	582 815	639 309

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-35 817
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-35 817

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-275 000	-375 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-275 000	-375 000

Årets kassaflöde

307 815 228 492

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	2 253 603	2 025 111
Likvida medel vid årets slut	2 561 418	2 253 603

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	50 år
Byggnadsinventarier	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgifter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Lån per kvadratmeter

Föreningens sammanlagda räntebärande skulder dividerat med den totala ytan i föreningen.

Årsavgift per kvadratmeter

Årsavgifter dividerat med den totala ytan i föreningen.

Sparande per kvadratmeter

Årets resultat + avskrivningar dividerat med den totala ytan i föreningen.

Räntekänslighet (%)

Föreningens låneskuld dividerat med årsavgifter.

Energikostnad per kvadratmeter

Uppvärmning-, el- och vatten och avlopps kostnader dividerat med totala ytan i föreningen.

Beräkningsgrund - total boyta i föreningen 1634 m².

Kassaflödesanalys

Resultat efter finansiella poster justeras med uttag för yttre fond.

Not 2 Årsavgifter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter	2 213 518	2 213 518
Borgen	349 750	123 195
	2 563 268	2 336 713

Not 3 Övriga externa kostnader/drifstkostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Elkostnad	552 381	507 015
Fastighetsskatt/avgift	241 881	240 669
Vatten och avlopp	415 292	341 129
Reparationer och underhåll	336 061	353 864
Förbrukningsinventarier	39 716	22 716
Försäkring	77 357	92 048
Redovisning	134 160	118 785
Bankkostnader	9 288	9 153
Övr kostn	20 478	15 520
Städning och renhållning	95 866	96 855
Förbrukningsmaterial	30 304	32 931
Datakostnad/bredband	2 984	4 463
	1 955 768	1 835 148

Not 4 Specifikation för kostnad camping utav de totala externa kostnaderna.

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Städ/renhållning	43 182	26 188
El	22 353	20 502
Vatten	47 852	38 832
Förbrukningsinventarier	17 063	11 983
Förbrukningsmaterial	20 477	20 367
Reparation/underhåll	125 658	5 705
Företagsförsäkring	10 830	12 740
Redovisning	13 651	13 687
Bredband	0	292
Underhåll markanläggning	3 487	4 089
	304 553	154 385

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Rättelse arvode 2024	11 000	0
Sociala kostnader och pensionskostnader	20 280	14 852
Styrelsearvoden	90 000	79 000
Bilersättning	0	1 330
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	121 280	95 182

Not 6 Byggnader och mark

Avskrivning sker med 2% per år på byggnader.

(Den uppskrivning som i samband med förvärvet 2007 skedde av fastighetens värde, för 25% som avskrivningsbar byggnad och 75% som mark).

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 947 792	25 947 792
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 947 792	25 947 792
Ingående avskrivningar	-6 063 295	-5 570 532
Årets avskrivningar	-492 763	-492 763
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 556 058	-6 063 295
Ingående uppskrivningsvärde	10 000 000	10 000 000
Ingående avskrivning uppskrivning	-865 542	-815 542
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-50 000	-50 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	9 084 458	9 134 458
Utgående redovisat värde	28 476 192	29 018 955
Taxeringsvärden byggnader	18 003 000	17 106 000
Taxeringsvärden mark	24 424 000	23 598 000
	42 427 000	40 704 000

Not 7 Byggnadsinventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	676 084	640 267
Inköp	0	35 817
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	676 084	676 084
Ingående avskrivningar	-402 628	-371 078
Årets avskrivningar	-37 637	-31 550
Utgående ackumulerade avskrivningar	-440 265	-402 628
Utgående redovisat värde	235 819	273 456

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 250 000	15 250 000
Inköp	2 085 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 335 000	15 250 000
Utgående redovisat värde	17 335 000	15 250 000

Posten avser nybyggnation av 12 nya bostadsrätter - Borgen.

Not 9 Uppskrivningsfond

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	9 120 833	9 170 833
Övriga överföringar till fritt eget kapital	-50 000	-50 000
Belopp vid årets utgång	9 070 833	9 120 833

Uppskrivning av värdet på fastigheten gjordes 2007 med 10 000 000 kr vilket fördes till uppskrivningsfond. Uppskrivningen avpassades för att värdet i balansräkningen skulle motsvara den externa värdering som gjordes i februari 2008. 25% förs som avskrivningsbar byggnad och 75% som mark. Avskrivning av uppskrivning görs med 2% av byggnadsvärdet.

Not 10 Yttre fond

	2025-12-31	2024-12-31
Avsättning till yttre fond enligt föreningens stadgar §50. 0,6% av byggnadernas taxeringsvärde	108 018	107 856
	108 018	107 856

Not 11 Räntebärande skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	6 942 500	7 217 500
	6 942 500	7 217 500

Not 12 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsskatt	241 881	240 669
Inbetald F-skatt	-199 628	-199 628
Årets skatt	6 192	37 411
Föregående års skatt ej betald	60 304	16 989
	108 749	95 441

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda månadsavgifter	256 882	233 275
Upplupna sociala avgifter	19 157	15 701
Upplupen kostnad för redovisning och revision	23 123	20 002
Upplupen lön (styrelsen)	90 000	79 000
Upplupna utgiftsräntor	22 608	26 026
Förutbetalda campingavgifter	56 253	37 502
Övrigt	19 388	59 808
El december	69 158	74 488
Städning servicehus sommar		29 856
	556 569	575 658

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	16 200 000	16 200 000
	16 200 000	16 200 000

Årsredovisningen beslutades den 20 april 2026

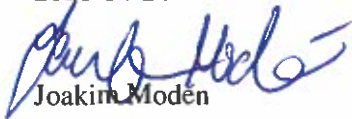


Jörgen Lewin
Ordförande
2026-04-24



Peter Alkvist

2026-04-24



Joakim Modén

2026-04-24



Camilla Lööf

2026-04-24



Yvonne Steinvall

2026-04-24

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 april 2026



Britt-Marie Brosgård
Revisor

Årsredovisning

för

BRF Solhyddan

769612-7344

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i BRF Solhyddan intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 25 april 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Köpingsvik den 25 april 2026



Jörgen Lewin

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Solhyddan
Org.nr 769612-7344

Undertecknad av bostadsrättsföreningen (BRF) Solhyddan utsedd revisor får efter fullgjort uppdrag avge följande berättelse.

Jag har granskat föreningens räkenskaper, protokoll och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning för tiden 2025-01-01 till 2025-12-31.

Enligt min bedömning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av BRF Solhyddans resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

- Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen.

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.

Styrelsen ansvarar vidare för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen och föreningens angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

En revision innefattar att granska urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dessa samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Målet är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter.

Som underlag för mitt uttalande har jag också granskat beslut och åtgärder för att kunna bedöma om styrelsens ledamöter handlat i strid med gällande stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

- Föreningens intäkter och kostnader under året samt föreningens ställning vid verksamhetens utgång framgår av årsredovisningen.
- Redovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ekonomiska ställning vid räkenskapsårets utgång.
- Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen, samt att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2025-01-01 till 2025-12-31.

Borgholm 2026-04-25



Britt-Marie Brosgård
av BRF Solhyddan utsedd revisor