



Välkommen till årsredovisningen för Brf Solhöjden i Spånga

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-11-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-03-16 och nuvarande stadgar registrerades 2022-10-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Astrid 12	2000	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastighetsägaren kan säga upp avtalet tidigast 2060-01-01 och löper därefter i tidsperioder om 40 år. Avgälden gäller i perioder om 10 år, nuvarande avgäldsperiod går ut och om förhandlas 2030-01-01.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1999 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2000.

Föreningen har 25 bostadsrätter om totalt 2 134 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 326 kvm.

Styrelsens sammansättning

Eva Maria Elisabet Söderström	Ordförande
Lars Arvid Roxström	Styrelseledamot
Maria Lucini Lindermyr	Styrelseledamot
Nils Per Arne Svärd	Suppleant
Bo Eric Roland Söderström	Suppleant

Valberedning

Birgitta Oldman Lucini
Tommy Jurdell

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Peter Toresson Revisor

Carina Toresson Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2020-2023 ● Successivt utbyte av ljuskällor till LED.

2021 ● Nya maskiner i tvättstuga

2022 ● Rensning av tak och genomgång av häng/stuprännor
Byte av fönster i korridor

2023 ● Ny värmeanläggning
Målning av golv i soprum
Filterbyte i alla lägenheter

2024 ● Byte av armatur i cykelrum
Genomgång av tak och åtgärdade brister

2025 ● Garage: Byte av dålig panel på väggar och garageportar samt målning
Byte av samtliga (sex) takfläktar
Byte till ledarmatur i förråden samt komplettering med ledlistor
Ny belysning i soprum
Kodlås vid ytterdörr

Planerade underhåll

2026-2027 ● underhåll balkonger

2027-2028 ● underhåll/byte av tak

Avtal med leverantörer

Brandsläckare/brandfiltar	Anticimex
Ekonomisk förvaltning	SBC AB
Elförbrukning	Göteborg Energi
Elnät	Ellevio
Entrématta	Björkmans Entrémattor AB
Fastighetsskötsel	Cemi AB
Hiss/Porttelefon	Telia
Hisservice	Kone Hissar AB
Lås	Spånga Lås
Snöröjning/halkbekämpning	Västerorts BMF AB
Sophantring/Återvinning	Prezero Recycling AB
Städning	KEAB Service
TV/Internet	Tele 2
Värme/Ventilation	Wiab AB
Vatten	Stockholm Vatten

Övrig verksamhetsinformation

Under året har en OVK genomförts

Anticimex har bytt ut alla brandsläckare

En vattenskada har under året åtgärdats. Skadan berodde på trasigt avlopp från handfat och drabbade två lägenheter.

Även en mindre vattenskada i ett av förrådsutrymmena har åtgärdats.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har under 2025 genomfört byte till K3 redovisning vilket medför betydligt högre avskrivningar
Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Övriga uppgifter

Under året har två gemensamma trädgårdsdagar genomförts. På våren med korv och fika som avslutning och under hösten med en gemensam middag.

Föreningen firade 25 år med bubbel och mingel, följt av gemensam middag med livemusik.

Under december träffades vi för sedvanligt glöggmingel.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 36 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 233 558	2 129 527	2 012 471	1 853 350
Resultat efter fin. poster	-696 753	111 360	-654 565	179 115
Soliditet (%)	58	59	59	60
Yttre fond	3 836 129	3 101 090	3 705 616	3 350 023
Taxeringsvärde	50 800 000	50 800 000	50 800 000	50 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 007	959	896	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,8	88,7	92,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 166	7 222	7 292	7 377
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 166	7 222	7 292	7 377
Sparande / kvm totalyta, kr	79	153	240	181
Elkostnad / kvm totalyta, kr	148	180	155	149
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	2
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	36	26	24	19
Energikostnad / kvm totalyta, kr	184	206	179	170
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,13	2,51	1,43	-
Räntekänslighet (%)	7,12	7,53	8,14	-

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 belänad 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.

Upplysning vid förlust

Övergång till redovisning enl K3. Renovering av garagelänga och byte av takfläktar.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	9 603 000	-	-	9 603 000
Upplåtelseavgifter	9 999 000	-	-	9 999 000
Fond, yttre underhåll	3 101 090	-56 411	791 450	3 836 129
Balanserat resultat	171 627	167 771	-791 450	-452 053
Årets resultat	111 360	-111 360	-696 753	-696 753
Eget kapital	22 986 076	0	-696 753	22 289 323

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	339 397
Årets resultat	-696 753
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-791 450
Totalt	-1 148 806

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	136 505
Balanseras i ny räkning	-1 012 301

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	2 233 558	2 129 525
Övriga rörelseintäkter	3	82 795	176 459
Summa rörelseintäkter		2 316 353	2 305 984
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 524 602	-1 293 787
Övriga externa kostnader	9	-164 373	-277 842
Personalkostnader	10	-58 073	-58 072
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-805 079	-204 996
Summa rörelsekostnader		-2 552 127	-1 834 697
RÖRELSERESULTAT		-235 774	471 287
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 051	28 472
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-480 030	-388 399
Summa finansiella poster		-460 979	-359 927
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-696 753	111 360
ÅRETS RESULTAT		-696 753	111 360

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	36 273 416	36 553 807
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		36 273 416	36 553 807
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		36 276 216	36 556 607
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 687	7 222
Övriga fordringar	15	1 317 848	1 626 072
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	59 695	80 095
Summa kortfristiga fordringar		1 385 230	1 713 389
Kassa och bank			
Kassa och bank		548 678	536 877
Summa kassa och bank		548 678	536 877
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 933 908	2 250 266
SUMMA TILLGÅNGAR		38 210 124	38 806 872

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 602 000	19 602 000
Fond för yttre underhåll		3 836 129	3 101 090
Summa bundet eget kapital		23 438 129	22 703 090
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-452 053	171 627
Årets resultat		-696 753	111 360
Summa ansamlad förlust		-1 148 806	282 986
SUMMA EGET KAPITAL		22 289 323	22 986 076
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	9 908 000	10 180 215
Summa långfristiga skulder		9 908 000	10 180 215
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	5 384 004	5 231 789
Leverantörsskulder		291 247	87 453
Övriga kortfristiga skulder		23 073	23 073
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	314 477	298 266
Summa kortfristiga skulder		6 012 801	5 640 581
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 210 124	38 806 872

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-235 774	471 287
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	805 079	204 996
	569 305	676 283
Erhållen ränta	19 051	28 472
Erlagd ränta	-480 160	-356 929
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	108 196	347 826
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	17 698	-87 118
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	220 135	68 718
Kassaflöde från den löpande verksamheten	346 029	329 426
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-524 688	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-524 688	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-120 000	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-120 000	-150 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-298 659	179 426
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 124 420	1 944 994
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 825 760	2 124 420

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Solhöjden i Spånga är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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 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:

Stomme och grund	0,94 %
Yttertak	17,83 %
Fasader	5,94 %
Balkonger	2,55 %
Fönster	3,30 %
Stamledningar VA	3,57 %
Stamledningar Värme	1,98 %
El	3,57 %
Sekundärbyggnader	10,00 %

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	2 148 648	2 046 324
Hysesintäkter garage	77 400	70 200
Nycklar/lås vidarefakturerings	0	2 150
Övernattnings-/gästlägenhet	3 100	8 200
Pantsättningsavgift	0	573
Överlåtelseavgift	4 410	1 433
Administrativ avgift	0	147
Vidarefakturerade kostnader	0	500
Öres- och kronutjämning	-0	-2
Summa	2 233 558	2 129 525

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	7 020	2 340
Försäkringsersättning	75 775	0
Återbäring försäkringsbolag	0	174 119
Summa	82 795	176 459

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	60 232	75 935
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	6 834	6 848
Städning enligt avtal	56 333	59 287
Städning utöver avtal	1 065	1 559
Besiktningar	0	26 675
Hissbesiktning	4 533	6 824
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	25 050	0
Brandskydd	8 965	609
Gårdkostnader	549	4 098
Gemensamma utrymmen	273	0
Snöröjning/sandning	38 887	83 323
Serviceavtal	70 917	78 937
Mattvätt/Hyrmattor	10 820	10 217
Förbrukningsmaterial	2 916	5 632
Summa	287 374	359 944

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Hyseslägenheter	0	298
Bostadsrättslägenheter	11 375	0
Tvättstuga	708	0
Dörrar och lås/porttele	67 100	0
Övernattn./gästlägenhet	250	0
VVS	4 231	85 855
Värmeanläggning/undercentral	0	3 093
Ventilation	291 824	0
Elinstallationer	948	12 086
Hissar	9 793	0
Tak	0	232
Fönster	0	4 354
Mark/gård/utemiljö	0	272
Skador/klotter/skadegörelse	0	51 266
Summa	386 229	157 456

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	1 916
Dörrar och lås	16 405	0
VVS	80 500	0
Elinstallationer	39 600	0
Hiss	0	54 495
Summa	136 505	56 411

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	316 366	400 449
Vatten	77 262	54 921
Sophämtning/renhållning	73 274	75 296
Summa	466 902	530 666

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	42 808	27 624
Tomträttsavgäld	133 800	100 350
Kabel-TV	27 884	20 586
Fastighetsskatt	43 100	40 750
Summa	247 592	189 310

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	1 890	34 280
Revisionsarvoden extern revisor	17 625	17 625
Fritids och trivselkostnader	5 404	4 591
Föreningskostnader	2 213	2 701
Förvaltningsarvode enl avtal	83 443	80 070
Överlåtelsekostnad	6 174	2 006
Pantsättningskostnad	0	860
Övriga förvaltningsarvoden	5 619	0
Korttidsinventarier	0	14 600
Administration	1 496	3 216
Konsultkostnader	35 063	117 770
Tidningar och facklitteratur	566	123
Bostadsrätterna Sverige	4 880	0
Summa	164 373	277 842

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Arbetsgivaravgifter	8 073	8 072
Summa	58 073	58 072

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	480 030	388 399
Summa	480 030	388 399

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	41 000 000	41 000 000
Årets inköp	524 688	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	41 524 688	41 000 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 446 193	-4 241 197
Årets avskrivning	-805 079	-204 996
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 251 272	-4 446 193
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	36 273 416	36 553 807
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	38 000 000	36 000 000
Taxeringsvärde mark	12 800 000	14 800 000
Summa	50 800 000	50 800 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	8 525	8 525
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	8 525	8 525
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 525	-8 525
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 525	-8 525
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	39 030	34 443
Skattefordringar	1 736	4 086
Transaktionskonto	230 924	517 243
Borgo räntekonto	1 046 158	1 070 300
Summa	1 317 848	1 626 072

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 708	13 630
Förutbet fast skötsel	0	12 236
Förutbet försäkr premier	14 504	13 808
Förutbet kabel-TV	7 033	6 971
Förutbet tomträttsavgäld	33 450	33 450
Summa	59 695	80 095

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-04-30	3,78 %	5 264 004	5 264 004
Handelsbanken	2027-09-01	2,79 %	4 856 211	4 916 211
Handelsbanken	2027-03-01	2,97 %	5 171 789	5 231 789
Summa			15 292 004	15 412 004
Varav kortfristig del			5 384 004	5 231 789

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 692 004 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	3 091	115
Uppl kostnad Städning entrepr	4 704	4 589
Uppl kostn el	38 535	46 107
Uppl kostn räntor	43 701	43 831
Uppl kostn vatten	12 652	9 859
Uppl kostnad Sophämtning	8 829	8 111
Förutbet hyror/avgifter	202 965	185 654
Summa	314 477	298 266

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	21 500 000	21 500 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Januari 2026 genomfördes avgiftsökning med 10%

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-14.

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

Eva Maria Elisabet Söderström
Ordförande

Lars Arvid Roxström
Styrelseledamot

Maria Lucini Lindermyr
Styrelseledamot

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

Peter Toresson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.05.2026 11:56

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 15.05.2026 15:09

DOCUMENT ID:

Bkl0Moc41fg

ENVELOPE ID:

SJe6zj5Nkfg-Bkl0Moc41fg

DOCUMENT NAME:

Brf Solhöjden i Spånga, 769605-0926 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

fe08e417d334e839590d382124ac34ef38c3964d0bec28f758fa0bd655acd03b039a27f637be4cf6e7535e9975ed15e7b39915a887d2a06061c57baf2ee40f76

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. Lars Arvid Roxström larrox@telia.com	 Signed Authenticated	16.05.2026 09:09 16.05.2026 09:01	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.31.148
2. Eva Maria Elisabet Söders tröm eva.roland.soderstrom@g mail.com	 Signed Authenticated	16.05.2026 09:12 15.05.2026 15:47	eID Low	Swedish BankID IP: 2.67.180.56
3. MARIA LUCINI LINDERMY R lucinimaria@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2026 10:51 15.05.2026 20:36	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.8.99
4. Peter Ralf Mikael Toresso n peter@toressonrevision.s e	 Signed Authenticated	16.05.2026 11:56 16.05.2026 11:55	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.53.52

* 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 Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Spånga, org.nr 769605-0926.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Solhöjden i Spånga för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat 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 god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 Solhöjden i Spånga för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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.

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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Peter Toresson



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.05.2026 11:56

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 15.05.2026 15:09

DOCUMENT ID:

S1MCGj9NJzl

ENVELOPE ID:

BJTzo5Nyfe-S1MCGj9NJzl

DOCUMENT NAME:

RB BRF Solho?jden i Spa?nga 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

99bd5dca29d1ee2255d7850fc6d1d20dafd211a68670d8
97f6789bf394a994de380155b1c68c4fd7c301e212f455e
ecc41399cdd3fa4a7713cebf5464be5f2e

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Peter Ralf Mikael Toresson	Signed	16.05.2026 11:56	eID	Swedish BankID
peter@toressonrevision.se	Authenticated	16.05.2026 11:55	Low	IP: 158.174.53.52

* 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

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

 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