



Välkommen till årsredovisningen för Brf Solen 2 i Göteborg

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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-07-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-05-05 och nuvarande stadgar registrerades 2025-07-18 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
Biskopsgården 81:2	2010	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2010 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2011.

Föreningen har 48 bostadsrätter om totalt 3 315 kvm, och ett garage på 437 kvm.

Byggnadernas totalyta är 3 752 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sven-Erik Breum Christensen	Ordförande
Dea Cisic	Styrelseledamot
Magne Peter Pedersen	Styrelseledamot
Sirkka Marjut Koskinen Goncalves	Styrelseledamot
Yvonne Christensen	Styrelseledamot
Sandra Antonsson	Suppleant

Valberedning

Olof Lindén, sammankallande
Yakub Duman
Rolf Nilsson

Firmateckning

Styrelsen tecknas av två ledamöter

Revisorer

Sune Almkvist Internrevisor
Robert Cesar Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.
Extra föreningsstämma hölls 2025-06-02. Ändring stadgar.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2058.
Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

2018-2024 ● OVK och SBA utfört ny ledbelysning entré och trapphus, nya källareförråd isamband med brand,målning entré samt cykelrum service värmepump samt inreglering värmesystem nytt portlåsssystem entré och källareförråd

Planerade underhåll

2025 ● Byte bärlinor hiss
Ny Golvmatta i hiss samt ny ledbelysning
Infört IMD el enligt stämmobeslut

Övrig verksamhetsinformation

Renovering Hiss: byte av bärlinor enligt lagkrav, byte golvmatta ny och LED belysning.

Infört IMD el enligt stämmobeslut 2025.

Aktiverat ytterligare 6 laddstolpar

Renoverat garageporten tillsammans med Brf Solen 1

Inköp av ny utemöbel till innergården.

Föreningen har under året bytt regelverk för redovisning, enligt beslut från Bokföringsnämnden. Tidigare redovisade vi enligt det förenklade regelverket K2, och efter byte redovisar vi enligt K3 i stället, vilket ställer högre krav på redovisning, särskilt vad gäller komponentindelning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har amorterat av 4 miljoner av föreningens lån.

Styrelsen har delat om lånen i tre delar, varav två är låsta och ett rörligt lån.

Övriga uppgifter

Styrelsen och trivselgruppen har haft två städdagar, en på våren och en på hösten. Styrelsen och trivselgruppen bjöd in medlemmarna på julbord och glöggmingel i november.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 70 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 68 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 031 066	2 920 256	2 652 467	2 475 305
Resultat efter fin. poster	-356 828	664 822	550 648	438 915
Soliditet (%)	71	68	68	67
Yttre fond	3 460 968	3 337 080	3 066 877	2 791 877
Taxeringsvärde	54 051 000	58 416 000	58 416 000	58 416 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	807	784	711	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,3	86,2	88,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 194	8 442	8 512	8 582
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 356	7 458	7 520	7 602
Sparande / kvm totalyta, kr	174	361	290	260
Elkostnad / kvm totalyta, kr	68	46	38	34
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	54	59	46	42
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	85	72	67	51
Energikostnad / kvm totalyta, kr	207	177	151	127
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,43	1,10	1,10	-
Räntekänslighet (%)	8,91	10,77	11,98	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 67 536 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Årets underskott beror till stor del på två saker.

1. Avskrivningar
2. Lån

Samtidigt har föreningens räntekostnader ökat. Den genomsnittliga skuldräntan har stigit till 2,43 % (1,10 %

föregående år), vilket innebär högre faktiska kostnader som påverkar både resultat och kassaflöde.

Föreningen har två lån som löper ut i slutet av mars. Om räntan på dessa ökar med 0,25 procentenheter skulle månadsavgifterna behöva höjas med cirka 2,23 % enbart för att täcka den ökade räntekostnaden.

Styrelsen följer ränteläget noggrant och arbetar för att säkerställa en långsiktigt stabil ekonomi.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	54 420 000	-	-	54 420 000
Fond, yttre underhåll	3 337 080	-151 112	275 000	3 460 968
Balanserat resultat	2 711 408	816 934	-275 000	3 252 342
Årets resultat	664 822	-664 822	-356 828	-356 828
Eget kapital	61 133 310	0	-356 828	60 776 482

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 527 342
Årets resultat	-356 828
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-275 000
Totalt	2 895 514

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	232 759
Balanseras i ny räkning	3 128 273

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	3 031 067	2 920 256
Övriga rörelseintäkter	3	0	93 835
Summa rörelseintäkter		3 031 067	3 014 091
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 672 651	-1 416 613
Övriga externa kostnader	9	-189 292	-170 274
Personalkostnader	10	-136 408	-81 217
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-777 242	-537 092
Summa rörelsekostnader		-2 775 593	-2 205 196
RÖRELSERESULTAT		255 474	808 895
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 557	165 216
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-630 859	-309 289
Summa finansiella poster		-612 302	-144 073
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-356 828	664 822
ÅRETS RESULTAT		-356 828	664 822

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	80 131 641	80 900 049
Maskiner och inventarier	13	206 194	57 518
Summa materiella anläggningstillgångar		80 337 835	80 957 567
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		80 337 835	80 957 567
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18 058	93 514
Övriga fordringar	15	1 959 693	3 067 721
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	111 624	79 951
Summa kortfristiga fordringar		2 089 376	3 241 186
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 988 246	5 528 327
Summa kassa och bank		2 988 246	5 528 327
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 077 622	8 769 512
SUMMA TILLGÅNGAR		85 415 457	89 727 079

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 420 000	54 420 000
Fond för yttre underhåll		3 460 968	3 337 080
Summa bundet eget kapital		57 880 968	57 757 080
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 252 342	2 711 408
Årets resultat		-356 828	664 822
Summa fritt eget kapital		2 895 514	3 376 230
SUMMA EGET KAPITAL		60 776 482	61 133 310
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	7 876 000	27 752 000
Summa långfristiga skulder		7 876 000	27 752 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	15 972 000	232 000
Leverantörsskulder		118 126	68 354
Skatteskulder		173 662	166 832
Övriga kortfristiga skulder		57 758	41 072
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	441 429	333 511
Summa kortfristiga skulder		16 762 975	841 769
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 415 457	89 727 079

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	255 474	808 895
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	777 242	537 092
	1 032 716	1 345 987
Erhållen ränta	18 568	311 712
Erlagd ränta	-581 974	-309 523
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	469 310	1 348 176
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	25 730	-159 007
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	132 321	84 034
Kassaflöde från den löpande verksamheten	627 361	1 273 204
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-157 510	77 230
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-157 510	77 230
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	4 111 129	0
Amortering av lån	-8 247 129	-232 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-4 136 000	-232 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 666 149	1 118 434
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 510 287	7 391 853
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 844 138	8 510 287

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Solen 2 i Göteborg 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 bredband, el, 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	0,84 %
Yttertak	5,53 %
Fasader	3,05 %
Balkonger	3,05 %
Fönster	1,81 %
Stamledningar VA	2,27 %
Stamledningar Värme	1,28 %
Styr & övervakning	6,32 %
Ventilation	4,66 %
El	2,27 %
Hissar	3,69 %
Installationer	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	2 504 904	2 491 240
Hysesintäkter garage	132 412	127 400
Hysesintäkter p-plats	74 750	73 650
Intäkter kabel-TV	103 680	103 680
El, moms	67 536	0
Elintäkter laddstolpe moms	30 399	20 278
Övernattnings-/gästlägenhet	800	0
Påminnelseavgift	300	360
Pantsättningsavgift	7 614	5 682
Överlåtelseavgift	5 806	9 911
Administrativ avgift	1 225	441
Vidarefakturerade kostnader	0	30 789
Vidarefakturerade kostnader, moms	101 638	56 825
Öres- och kronutjämning	3	-1
Summa	3 031 067	2 920 256

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	100
Försäkringsersättning	0	92 445
Återbäring försäkringsbolag	0	1 290
Summa	0	93 835

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Larm och bevakning	0	2 903
Städning enligt avtal	39 696	39 696
Hissbesiktning	2 201	2 114
Energideklarationer	5 625	0
Brandskydd	11 616	33 084
Gårdkostnader	19 925	6 167
Gemensamma utrymmen	0	7 295
Sopphantering	3 174	0
Snöröjning/sandning	8 125	28 813
Serviceavtal	13 251	3 552
Serviceavtal, hissar	2 543	0
Fordon	8 613	0
Förbrukningsmaterial	773	14 291
Summa	115 541	137 915

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Trapphus/port/entr	2 231	0
Vind	15 583	0
Dörrar och lås/porttele	9 578	0
VVS	9 000	0
Värmeanläggning/undercentral	21 441	0
Elinstallationer	5 682	15 252
Hissar	17 424	67 720
Balkonger/altaner	4 188	0
Garage/parkering	38 040	62 607
Summa	123 167	145 579

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås	0	114 862
Gemensamma utrymmen	0	36 250
Hiss	232 759	0
Summa	232 759	151 112

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	253 512	171 316
Uppvärmning	204 164	221 837
Vatten	319 609	271 699
Sophämtning/renhållning	84 275	71 012
Grovsopor	7 577	12 773
Summa	869 137	748 637

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	50 805	28 511
Självrisk	0	-15 000
Kabel-TV	39 144	135 309
Bredband	152 835	150
Fastighetsskatt	89 262	84 400
Summa	332 046	233 370

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 214	4 059
Tele- och datakommunikation	5 860	7 627
Juridiska åtgärder	0	24 469
Inkassokostnader	516	518
Revisionsarvoden extern revisor	1 500	0
Styrelseomkostnader	4 300	0
Fritids och trivselkostnader	10 541	4 756
Föreningskostnader	14 002	7 970
Förvaltningsarvode enl avtal	66 107	63 420
Överlåtelsekostnad	8 233	16 417
Pantsättningskostnad	12 642	9 460
Administration	5 555	2 703
Konsultkostnader	50 410	28 875
Vidarefakturerade kostnader	1 464	0
Bostadsrätterna Sverige	5 950	0
Summa	189 292	170 274

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	88 200	49 650
Löner till kollektivanst	20 000	15 000
Arbetsgivaravgifter	28 208	16 567
Summa	136 408	81 217

Medlemmar i föreningen kan åta sig extra ansvar för fastighets- och gårdsskötsel, där utbetalningen sker som lön.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	630 739	309 186
Dröjsmålsränta	120	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	103
Summa	630 859	309 289

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	86 877 836	86 877 836
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	86 877 836	86 877 836
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 977 786	-5 444 806
Årets avskrivning	-768 408	-532 980
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 746 194	-5 977 786
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	80 131 641	80 900 049
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>35 000 000</i>	<i>35 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	46 651 000	48 616 000
Taxeringsvärde mark	7 400 000	9 800 000
Summa	54 051 000	58 416 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	61 630	0
Årets inköp	157 510	61 630
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	219 140	61 630
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 112	0
Årets avskrivning	-8 834	-4 112
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 946	-4 112
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	206 194	57 518

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	138 860
Omfört till Byggnad	0	-138 860
Summa pågående arbeten	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	87 301	84 559
Skattefordringar	0	1 201
Momsavräkning	16 501	0
Transaktionskonto	797 854	1 911 661
Borgo räntekonto	1 058 038	1 070 300
Summa	1 959 693	3 067 721

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	23 910	7 943
Förutbet försäkr premier	21 747	20 362
Förutbet kabel-TV	9 842	9 726
Förutbet bredband	36 942	36 220
Upplupna intäkter	15 150	1 656
Upplupna ränteintäkter	4 033	4 044
Summa	111 624	79 951

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank				27 984 000
Swedbank	2026-03-25	2,73 %	7 960 000	
Swedbank	2027-03-25	2,70 %	7 948 000	
Swedbank	2026-03-28	2,30 %	7 940 000	
Summa			23 848 000	27 984 000
Varav kortfristig del			15 972 000	232 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 688 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	850	445
Uppl kostn el	30 413	21 242
Uppl kostnad Värme	38 850	22 638
Uppl kostn räntor	77 102	28 217
Uppl kostn vatten	42 687	21 402
Uppl kostnad Sophämtning	7 938	5 335
Uppl kostnad arvoden	6 549	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	2 058	0
Förutbet hyror/avgifter	234 982	234 232
Summa	441 429	333 511

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	32 500 000	32 500 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna höjdes med 3% from 2026-02-01. I övrigt har endast löpande underhåll skett efter verksamhetsåret.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-07.

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

Göteborg

Sven-Erik Breum Christensen
Ordförande

Sirkka Marjut Koskinen Goncalves
Styrelseledamot

Yvonne Christensen
Styrelseledamot

Dea Csic
Styrelseledamot

Magne Peter Pedersen
Styrelseledamot

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

Sune Almkvist
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.04.2026 13:24

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 15.04.2026 16:43

DOCUMENT ID:

Hke-VQanbx

ENVELOPE ID:

rygbN7T2-I-Hke-VQanbx

DOCUMENT NAME:

Brf Solen 2 i Göteborg, 769619-0169 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

221d0113b1199559160d04b624213e554b1518ebb8fe0b5bbf11d8f248fcffd9ad7bbb6ed5bad743c940c2b3cbfa27c6980232e589dbd3013ea10d70eed8887f

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. YVONNE CHRISTENSEN yvonnechristensen@hotmail.se	 Signed Authenticated	15.04.2026 21:12 15.04.2026 21:10	eID Low	Swedish BankID IP: 83.252.155.84
2. SVEN-ERIK BREUM CHRISTENSEN svenyamaha@msn.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 21:27 15.04.2026 19:41	eID Low	Swedish BankID IP: 83.252.155.84
3. SIRKKA MARJUT KOSKINEN GONCALVES sirkka.koskinen@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 21:40 16.04.2026 21:39	eID Low	Swedish BankID IP: 2.66.158.166
4. Magne Peter Pedersen m.pedersen@hotmail.com	 Signed Authenticated	18.04.2026 12:04 18.04.2026 12:03	eID Low	Swedish BankID IP: 83.252.155.156
5. DEA CISIC dea.cisicc@gmail.com	 Signed Authenticated	18.04.2026 12:43 18.04.2026 12:42	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.71.207
6. SUNE ALMKVIST sune@byab.se	 Signed Authenticated	20.04.2026 13:24 20.04.2026 13:23	eID Low	Swedish BankID IP: 83.252.155.167

* 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

För

Bostadsrättsföreningen Solen 2 i Göteborg
Organisationsnummer: 769619-0169

Undertecknad är utsedd att granska BRF Solen 2:s räkenskaper för räkenskapsåret 2025

Då jag funnit räkenskaperna väl utförda, inkomster och utgifter med vederbörliga allegat styrkta, föreslår jag som revisor att styrelsen beviljas full ansvarsfrihet för det gångna räkenskapsåret.

Efter genomgång av bokslutet fanns det även detta år ett antal synpunkter och frågeställningar, som har föregått revisionsberättelsen.

Göteborg den 10:e April 2025

.....
Sune Almkvist

Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.04.2026 12:13

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 15.04.2026 16:43

DOCUMENT ID:

SkgbVQphbe

ENVELOPE ID:

BygZVma2Ze-SkgbVQphbe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025.pdf

1 page

SHA-512:

d61f12302da7708abe8aa2dca2cea76f58884eeae66ef52
57059641e8c52de6dcf34bc8d8c59cb82097dd252b46df
4f62b0ed54bb0cfd1eb24f9a70477ea3456

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SUNE ALMKVIST	Signed	20.04.2026 12:13	eID	Swedish BankID
sune@byab.se	Authenticated	20.04.2026 12:12	Low	IP: 83.252.155.167

* 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