Årsredovisning

Brf Solbacka
Org nr: 787500-1302

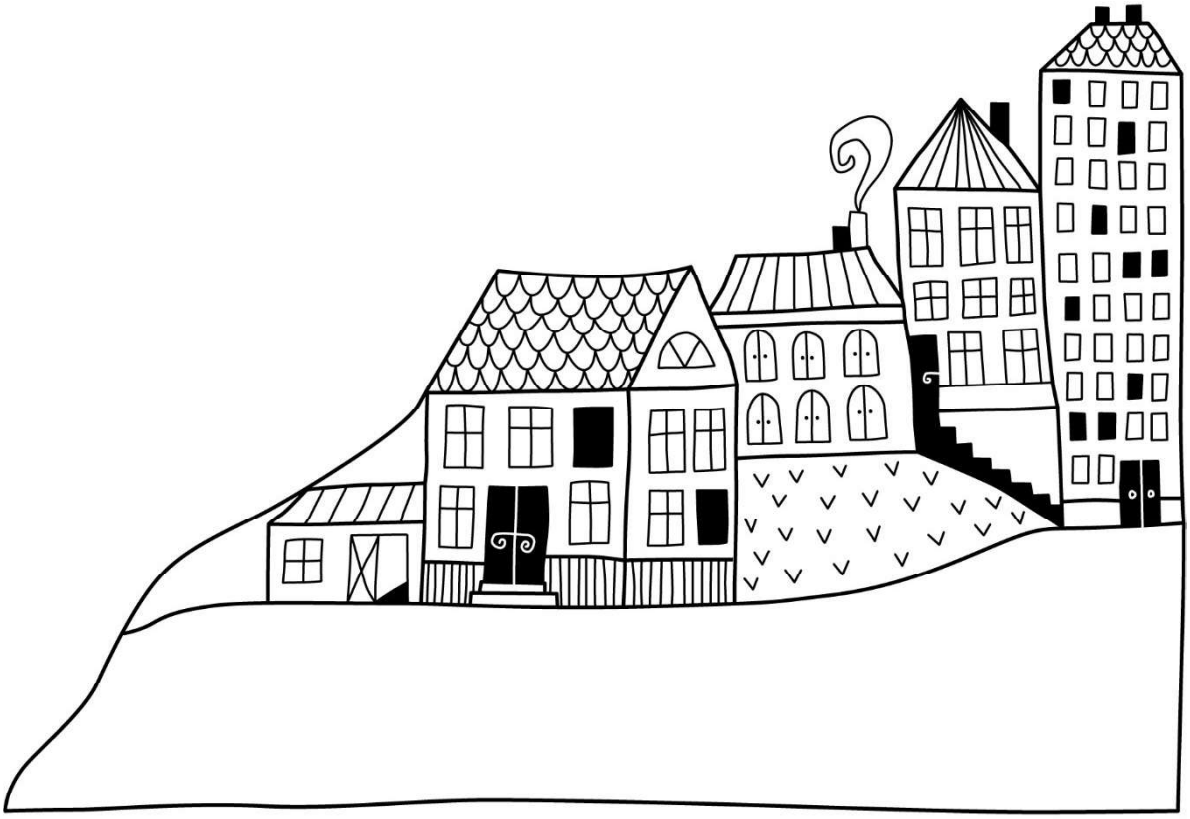
2025-01-01 – 2025-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 11
Noter 12

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Dokument-ID 092221155557572524475 Signerat PH, HP, LJ, LB, MR

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Solbacka får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 *till* 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-01-03. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1959-02-24. Föreningen antog nya stadgar 2024-08-14.

Föreningen har sitt säte i Hudiksvalls Kommun.

Årets resultat är – 130 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 427 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet + 297 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Solbacka 3:11. På fastigheten finns 2 byggnader med 70 lägenheter och 3 lokaler. Fastighetens adress är Hudiksvägen 1 och 3 i Hudiksvall. Fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Gävleborg. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	14
2 rum och kök	32
3 rum och kök	10
4 rum och kök	9
5 rum och kök	5

Dokument-ID 092221155575725244475 Signerat PH, HP, LJ, LB, MR

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	
Antal lokaler	3	
Antal garage	34	Varav 20 kall och 14 varm
Antal p-platser	12	

Total tomtarea	5 800 m²
Total bostadsarea	4 334 m²
Lokaler bostadsrätt	153 m²
Lokaler hyresrätt	180 m²
Total Lokalarea	333 m²
Årets taxeringsvärde	28 657 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	25 570 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Dokument-ID 092221155575725244475 Signerat PH, HP, LJ, LB, MR

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 19 tkr och planerat underhåll för 1 015 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:
Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen omfattar normalt inte några tillkommande nybyggnationer (investeringar).

Föreningen använder regelverket K3 vilket innebär att man tillämpar komponentavskrivning. Man bedömer då nyttjandeperioden (livslängden) för varje enskild komponent i byggnaden och skriver av dem enligt en fastställd avskrivningsplan.

Underhållet/utbytet av komponenterna kostnadsförs inte direkt utan redovisas som återinvesteringar och skrivs av under dess nyttjandeperiod. Avsättning till underhållsfonden sker därför i enlighet med underhållsplanen endast till den del som berör planerat underhåll, PU.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast oktober 2025. Den rekommenderade avsättningen till underhållsfonden med hänsyn taget till dagens fondsaldo är 147 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Tvättstuga (HS Rör & Fastighetsservice)	2023
Trädbeskärning	2023
Armaturer garage	2023
Underhåll av entrétrappa	2024
Byte tvättmaskin	2024
Spolning / filmning dagvattenledningar	2024

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Skyddsrumsåtgärder	94
Byte tvättmaskin / torktumlare	185
Byte värmeväxlare	392
Byte armaturer	26
Byte isolering / tätning fasad	55
Asfaltering garage/ montering räcke, skyltar	96
Installation brandskydd	167

Dokument-ID 092221155575725244475 Signerat PH, HP, LJ, LB, MR

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Herdegård	Ordförande	2026
Lennart Jonsson	Ledamot	2027
Hans Pettersson	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Åke Jonsson	Suppleant	2027
Thomas Händel Stjärna	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lotta Bylin	Revisor	2026
Matti Remes	Revisorsuppleant	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marianne Frank	2026
Sophia Wallmark	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 93 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 92 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 1: a januari 2025 då avgifterna höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 5 % med start 2026-03-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Dokument-ID 092221155557572524475 Signerat PH, HP, LJ, LB, MR

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 891	3 715	3 466	3 406	-
Resultat efter finansiella poster	−130	341	420	635	-
Soliditet %	39	40	38	37	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	91	94	94	94	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	794	779	730	734	-
Energikostnad kr/kvm	252	289	272	231	-
Sparande kr/kvm	281	188	205	289	-
Skuldsättning kr/kvm	2 129	2 185	2 241	2 298	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 214	2 273	2 331	2 390	-
Räntekänslighet %	2,8	2,9	3,2	3,3	-

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning: Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet: Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter: Beräknas på totala årsavgifter för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt: Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter. Kostnad för medlemmarnas egen elförbrukning ingår inte.

Energikostnad kr/kvm: Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår medlemmarnas egen el.

Sparande: Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm: Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt: Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet: Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Dokument-ID 092221155557572524475 Signerat PH, HP, LJ, LB, MR

Upplysning till förlust

Föreningens förlust beror främst på de uppkomna kostnaderna för underhåll som varit under året, vilket påverkar årets resultat.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	**Underhållsfond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets början	215 570	4 174 244	2 411 712	340 769
Disposition enl. årsstämmobeslut			340 769	−340 769
Reservering underhållsfond		147 000	−147 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−1 014 870	1 014 870	
Årets resultat				−130 074
Vid årets slut	**215 570**	**3 306 374**	**3 620 351**	**−130 074**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 752 481
Årets resultat	−130 074
Årets fondreservering enligt stadgarna	−147 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 014 870
Summa	**3 490 277**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	**3 490 277**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Dokument-ID 092221155557572524475 Signerat PH, HP, LJ, LB, MR

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 891 104	3 715 265
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 000	180
Summa		**3 899 104**	**3 715 445**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−3 050 787	−2 433 170
Övriga externa kostnader	Not 5	−234 794	−202 915
Personalkostnader	Not 6	−163 233	−145 901
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−426 977	−426 977
Summa rörelsekostnader		**−3 875 790**	**−3 208 963**
Rörelseresultat		**23 314**	**506 482**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	67 926	72 241
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−221 314	−237 954
Summa finansiella poster		**−153 388**	**−165 713**
Resultat efter finansiella poster		**−130 074**	**340 769**
Årets resultat		**−130 074**	**340 769**

Dokument-ID 092221155575725244475 Signerat PH, HP, LJ, LB, MR

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	12 609 757	13 028 288
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	1	8 446
Summa materiella anläggningstillgångar		**12 609 758**	**13 036 734**
Summa anläggningstillgångar		**12 609 758**	**13 036 734**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	3 718	−15 698
Övriga fordringar	Not 13	100 736	122
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	215 970	143 846
Summa kortfristiga fordringar		**320 424**	**128 270**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	4 975 350	4 713 224
Summa kassa och bank		**4 975 350**	**4 713 224**
Summa omsättningstillgångar		**5 295 774**	**4 841 494**
Summa tillgångar		**17 905 531**	**17 878 228**

Dokument-ID 092221155557572524475 Signerat PH, HP, LJ, LB, MR

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		215 570	215 570
Fond för yttre underhåll		3 306 374	4 174 244
Summa bundet eget kapital		**3 521 944**	**4 389 814**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 620 351	2 411 712
Årets resultat		−130 074	340 769
Summa fritt eget kapital		**3 490 277**	**2 752 481**
Summa eget kapital		**7 012 221**	**7 142 295**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	0	8 657 273
Summa långfristiga skulder		**0**	**8 657 273**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	9 935 145	1 540 668
Leverantörsskulder	Not 17	331 912	146 544
Skatteskulder	Not 18	0	13 659
Övriga skulder	Not 19	33 134	26 383
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	593 120	351 407
Summa kortfristiga skulder		**10 893 311**	**2 078 661**
Summa eget kapital och skulder		**17 905 531**	**17 878 228**

Dokument-ID 092221155557572524475 Signerat PH, HP, LJ, LB, MR

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	23 314	506 482
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	426 977	426 977
	450 291	**933 459**
Erhållen ränta	121	72 241
Erlagd ränta	−226 081	−238 440
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**224 331**	**767 260**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−124 349	12 497
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	424 940	−180 776
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**524 922**	**598 981**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−262 796	−262 796
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−262 796**	**−262 796**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	262 126	336 185
Likvida medel vid årets början	4 713 224	4 377 039
Likvida medel vid årets slut	4 975 350	4 713 224
Kassa och Bank BR	4 975 350	4 713 224

Dokument-ID 092221155557572524475 Signerat PH, HP, LJ, LB, MR

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	10-120

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Dokument-ID 092221155557572524475 Signerat PH, HP, LJ, LB, MR

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder*	2 916 348	2 831 448
Årsavgifter, lokaler	106 977	107 065
Hyror, lokaler	44 400	39 600
Hyror, garage	167 160	119 400
Hyror, p-platser	25 100	8 500
Hyror, övriga (frysar)	8 200	0
Elavgifter** (IMD)	172 321	190 850
El – laddstolar	26 009	5 802
Övriga lokalintäkter (Övernattningslägenhet)	9 646	0
Balkonginglasning**	367 200	367 200
Övriga ersättningar (pant/överlåtelser/andrahandsavg.)	47 743	45 400
Summa nettoomsättning	**3 891 104**	**3 715 265**

** I årsavgiften ingår vatten och värme.*
***Avser obligatoriska tillägg i föreningen som ingår i begreppet årsavgift i flerårsöversikten.*

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	8 000	180
Summa övriga rörelseintäkter	**8 000**	**180**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−1 014 870	−110 188
Reparationer	−19 036	−84 608
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−93 370	−83 080
Försäkringspremier	−77 567	−75 182
Kabel- och digital-TV	−178 080	−185 531
Serviceavtal	−29 624	−31 183
Sotning	−2 834	0
Obligatoriska besiktningar	0	−18 990
Bevakningskostnader	−12 163	−7 096
Snö- och halkbekämpning	−124 547	−239 477
Drift och förbrukning, övrigt	7 130	6 298
Förbrukningsinventarier	−49 804	−18 338
Fordons- och maskinkostnader	−625	−2 916
Vatten	−194 828	−188 921
Fastighetsel	−308 959	−367 673
IMD moms el 2023/2024 (omprövning sker)	82 453	−1 185
Uppvärmning	−756 600	−791 464
Sophantering och återvinning	−195 016	−167 747
Förvaltningsarvode drift	−82 448	−65 889
Summa driftskostnader	**−3 050 787**	**−2 433 170**

Dokument-ID 092221155575725244475 Signerat PH, HP, LJ, LB, MR

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−168 529	−161 476
Övriga förvaltningskostnader	−39 050	−22 526
Kreditupplysningar	0	−1 179
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−19 608	−7 163
Kontorsmateriel	−2 433	−1 045
Konsultarvoden	0	−4 219
Bankkostnader	−5 175	−5 308
Summa övriga externa kostnader	**−234 794**	**−202 915**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−109 505	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−15 010	−115 214
Sociala kostnader	−38 718	−30 687
Summa personalkostnader	**−163 233**	**−145 901**

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−418 531	−418 531
Avskrivning Maskiner och inventarier	−8 446	−8 446
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−426 977**	**−426 977**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	67 926	72 217
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	24
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**67 926**	**72 241**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−220 617	−237 954
Övriga räntekostnader	−697	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−221 314**	**−237 954**

Dokument-ID 092221155557572524475 Signerat PH, HP, LJ, LB, MR

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	23 011 777	23 011 777
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**23 011 777**	**23 011 777**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−9 983 489	−9 564 958
	−9 983 489	**−9 564 958**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−418 531	−418 531
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−10 402 020**	**−9 983 489**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**12 609 757**	**13 028 288**
Varav		
Byggnader	12 609 757	13 028 288
Taxeringsvärden		
Bostäder	27 600 000	24 660 000
Lokaler	1 057 000	910 000
Totalt taxeringsvärde	**28 657 000**	**25 570 000**
varav byggnader	*21 877 000*	*20 370 000*
varav mark	*6 780 000*	*5 200 000*

Dokument-ID 092221155557572524475 Signerat PH, HP, LJ, LB, MR

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	868 527	868 527
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**868 527**	**868 527**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	−860 081	−851 635
	−860 081	**−851 635**
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	−8 446	−8 446
	−8 446	**−8 446**
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	−868 526	−860 081
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−868 526**	**−860 081**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**1**	**8 446**
Varav		
Inventarier och verktyg	1	8 446

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	3 718	−15 698
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**3 718**	**−15 698**

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordringar	8 573	0
Skattekonto	8 526	122
Momsfordringar (IMD el 2023/2024, omprövning sker)	83 637	0
Summa övriga fordringar	**100 736**	**122**

Dokument-ID 092221155557572524475 Signerat PH, HP, LJ, LB, MR

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	67 805	0
Förutbetalda försäkringspremier	77 646	77 567
Förutbetalda driftkostnader	2 025	1 901
Förutbetalt förvaltningsarvode	44 185	42 132
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 840	14 840
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 469	7 406
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**215 970**	**143 846**

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel (Sparkonto SBAB)	4 169 617	4 169 617
Företagskonto	1 556	0
Transaktionskonto (Swedbank)	804 177	543 607
Summa kassa och bank	**4 975 350**	**4 713 224**

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	9 935 145	10 197 941
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder	−9 935 145	−1 320 672
Nästa års amortering på långfristiga skulder	0	−219 996
Långfristig skuld vid årets slut	**0**	**8 657 273**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,99%	2026-07-30	1 320 672,00	42 800,00	1 277 872,00
STADSHYPOTEK	4,98%	2026-09-01	1 149 237,00	36 000,00	1 113 237,00
STADSHYPOTEK	1,44%	2026-12-30	7 728 032,00	183 996,00	7 544 036,00
Summa			**10 197 941,00**	**262 796,00**	**9 935 145,00**

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi samtliga Stadshypoteks lån om totalt 9 935 145 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Dokument-ID 092221155557572524475 Signerat PH, HP, LJ, LB, MR

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	331 912	146 544
Summa leverantörsskulder	**331 912**	**146 544**

Not 18 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	0	13 659
Summa skatteskulder	**0**	**13 659**

Not 19 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	24 404	0
Skuld för moms	8 730	26 383
Summa övriga skulder	**33 134**	**26 383**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	10 372	15 139
Upplupna driftskostnader	0	11 489
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	53 559
Upplupna elkostnader	32 063	36 426
Upplupna värmekostnader	89 923	96 043
Upplupna kostnader för renhållning	8 869	3 798
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	−7 164	5 445
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	166 282	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 700	−1 320
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	286 075	130 828
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**593 120**	**351 407**

Not 21 Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Fastighetsinteckning	12 500 000	12 500 000

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Dokument-ID 092221155557572524475 Signerat PH, HP, LJ, LB, MR

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-12

Årsredovisningen har lämnats enligt den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Per Herdegård

Lennart Jonsson

Hans Pettersson

Revisionsberättelsen har lämnats enligt den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Lotta Bylin
Revisor

Matti Remes
Revisorssuppleant

Dokument-ID 092221155557572524475 Signerat PH, HP, LJ, LB, MR

Verifikat

Dokument-ID 09222115557572524475

Dokument

Årsredovisning 2025, brf Solbacka
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2026-03-17 08:25:57 CET (+0100) av Sara Gröning (SG)
Färdigställt 2026-03-18 08:42:27 CET (+0100)

Initierare

Sara Gröning (SG)
Riksbyggen
sara.groning@riksbyggen.se

Signerare

Per Herdegård (PH)
per.herdegard@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Herdegård"
Signerade 2026-03-18 08:07:37 CET (+0100)

Hans Pettersson (HP)
bashasse1962@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HANS PETTERSSON"
Signerade 2026-03-17 08:55:45 CET (+0100)

Lennart Jonsson (LJ)
skoglj@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KARL LENNART JONSSON"
Signerade 2026-03-17 09:27:13 CET (+0100)

Lotta Bylin (LB)
lotta.bylin@sca.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LOTTA BYLIN"
Signerade 2026-03-18 08:10:23 CET (+0100)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557572524475

Matti Remes (MR)
mattiremes1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATTI KALEVA REMES"
Signerade 2026-03-18 08:42:27 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Solbacka

Org nr 787500-1302

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Solbacka för år 2025-01-01—2025-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt at bedöma betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättas i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar vinsten enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Hudiksvall den

Lotta Bylin

Dokument-ID 092221155557572834074 Signerat LB

Verifikat

Dokument-ID 09222115557572834074

Dokument

Revisionsberättelse
Huvuddokument
1 sida
Startades 2026-03-17 08:32:33 CET (+0100) av Sara Gröning (SG)
Färdigställt 2026-03-17 09:01:04 CET (+0100)

Initierare

Sara Gröning (SG)
Riksbyggen
sara.groning@riksbyggen.se

Signerare

Lotta Bylin (LB)
lotta.bylin@sca.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LOTTA BYLIN"
Signerade 2026-03-17 09:01:04 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsadtid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll
Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet
Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader
Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Brf Solbacka

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Solbacka i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se