

Årsredovisning 2025

Brf Solstugan i Fredhäll

769621-6931



Välkommen till årsredovisningen för Brf Solstugan i Fredhäll

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. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-06-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-12-08 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-04 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
Vikingen 4	2010	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1995.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 37 bostadsrätter om totalt 1 821 kvm och 2 lokaler om 199 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 021 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anders Olofsson	Ordförande
Filip Gyllenberg	Styrelseledamot
Gilberto Alejandro Mendoza	Styrelseledamot
Karl Henrik Magnus Ekstrand	Styrelseledamot

Valberedning

Erik Bladh
Maria Nordin

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Stefan Gustafsson Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2022** ● Installation av 8 st laddstolpar på parkering
- 2022-2023** ● Injustering av Värmesystem inkl. nya in- och utventiler på samtliga radiatorer och stammar
Åtgärder i ventilationssystem med godkänd OVK
- 2023** ● Ommålning källare
- 2025** ● Byte av undercentral för fjärrvärme

Planerade underhåll

- 2026** ● Mindre underhåll som bättringsmålning av tak- och fasadpartier som tilläggstätning mellan mark och grund.
Målning av cykelhuset
- 2027** ● Omläggning av asfalten på gården

Avtal med leverantörer

Bredband	OBE Networks
Elnät	Ellevio
Fastighetsel	Borås energi
Fastighetsskötsel, teknisk och ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hisservice	Hissen AB
Lån	Nordea
Trappstädning	Melins Städ i Stockholm AB
Vatten och avfall	Stockholm Vatten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Med hjälp av Nabo kunde föreningen få tillbaka 114.000 kronor från Skatteverket efter att vi begärt omprövning av momsen på lokalhyrorna. Vi fick även en större ersättning för kostnader som åsamkats oss till följd av vattenskadan 2024.

För att säkerställa ett marknadsmässigt pris för elbilsladdning beslutade styrelsen att sänka priset för el vid våra laddstolpar till 3,50 kr/kWh. Detta har vi gjort efter noggranna jämförelser med andra aktörer i området och för att erbjuda ett mer rättvist pris.

Förändringar i avtal

Nytt avtal med Gjensidige har tecknats via upphandling av Nabo. KDU har sagt upp hyresavtalet för kontorslokalen. Avtalet går ut i mars 2026, och vi har påbörjat sökandet efter en ny hyresgäst.

Övriga uppgifter

Samarbetet med Volvo On Demand om parkeringsplatser har avslutats, och från och med den 4 februari har vi istället ett samarbete med Hyre. Detta innebär fortsatt tillgång till smidig biluthyrning direkt i området, utan att det påverkar föreningens intäkter från uthyrning av parkeringsplatser.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 55 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 50 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 566 398	2 569 015	2 253 573	2 028 909
Resultat efter fin. poster	-542 474	-166 472	-979 138	-566 858
Soliditet (%)	74	74	74	74
Yttre fond	1 410 411	838 617	699 718	484 213
Taxeringsvärde	87 242 000	91 183 000	91 183 000	91 183 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 010	1 010	877	810
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	59,6	68,5	68,6	70,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 174	10 186	10 212	10 322
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 931	8 941	8 964	9 055
Sparande / kvm totalyta, kr	379	207	17	197
Elkostnad / kvm totalyta, kr	34	41	36	39
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	211	217	186	161
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	56	50	40	32
Energikostnad / kvm totalyta, kr	301	308	262	233
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,20	4,29	4,19	1,30
Räntekänslighet (%)	10,07	10,09	11,65	12,74

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 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

Årets negativa resultat beror på ökade avskrivningar, vilket kan härledas till övergången till K3, det nya regelverket för redovisning. Detta påverkar dock inte vårt kassaflöde negativt. I övrigt har föreningen haft extra intäkter i form av ersättning för vattenskadan 2024, återbetalning av moms och försäkringsersättning. Men vi har också haft oplanerade extra kostnader för vattenskadan i källaren, problem med hissen och juridiskt biträde i samband med skadereglering. 2026 kommer vi att göra en mindre justering av avgifterna för att kunna öka vårt sparande (dvs amortera på våra lån) och därigenom skapa utrymme för de åtgärder i underhållsplanen som ligger framför oss.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	53 905 658	-	-	53 905 658
Upplåtelseavgifter	1 712 801	-	-	1 712 801
Fond, yttre underhåll	838 617	-	571 794	1 410 411
Balanserat resultat	-3 044 191	-166 472	-571 794	-3 782 457
Årets resultat	-166 472	166 472	-542 474	-542 474
Eget kapital	53 246 413	0	-542 474	52 703 939

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 782 457
Årets resultat	-542 474
Totalt	-4 324 931

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	571 794
Balanseras i ny räkning	-4 896 725
	-4 324 931

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	2 566 398	2 569 015
Övriga rörelseintäkter	3	440 106	47 965
Summa rörelseintäkter		3 006 505	2 616 981
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 416 236	-1 255 374
Övriga externa kostnader	8	-167 797	-90 894
Personalkostnader	9	-85 547	-76 302
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 308 552	-585 438
Summa rörelsekostnader		-2 978 132	-2 008 008
RÖRELSERESULTAT		28 373	608 973
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 025	3 728
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-572 872	-779 173
Summa finansiella poster		-570 847	-775 445
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-542 474	-166 472
ÅRETS RESULTAT		-542 474	-166 472

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	70 167 354	70 967 293
Maskiner och inventarier	12	215 770	255 046
Summa materiella anläggningstillgångar		70 383 124	71 222 339
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		70 383 124	71 222 339
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20 650	3 317
Övriga fordringar	13	105 408	3 720
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	153 088	130 226
Summa kortfristiga fordringar		279 146	137 263
Kassa och bank			
Kassa och bank		994 053	871 021
Summa kassa och bank		994 053	871 021
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 273 199	1 008 284
SUMMA TILLGÅNGAR		71 656 323	72 230 622

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 618 459	55 618 459
Fond för yttre underhåll		1 410 411	838 617
Summa bundet eget kapital		57 028 870	56 457 076
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 782 457	-3 044 191
Årets resultat		-542 474	-166 472
Summa ansamlad förlust		-4 324 931	-3 210 663
SUMMA EGET KAPITAL		52 703 939	53 246 413
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	4 225 760
Övriga långfristiga skulder		36 000	36 000
Summa långfristiga skulder		36 000	4 261 760
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	18 049 387	13 844 755
Leverantörsskulder		89 038	90 575
Skatteskulder		211 702	205 982
Övriga kortfristiga skulder		54 506	47 594
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	511 750	533 544
Summa kortfristiga skulder		18 916 383	14 722 450
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 656 323	72 230 622

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	28 373	608 973
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 308 552	585 438
	1 336 925	1 194 411
Erhållen ränta	2 025	3 728
Erlagd ränta	-603 461	-663 979
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	735 489	534 160
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-141 883	26 508
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	19 891	-26 427
Kassaflöde från den löpande verksamheten	613 497	534 240
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-442 337	-50 711
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-442 337	-50 711
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	18 070 515
Amortering av lån	-21 128	-18 116 569
Depositioner	-27 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-48 128	-46 054
ÅRETS KASSAFLÖDE	123 032	437 475
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	871 021	433 546
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	994 053	871 021

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Solstugan i Fredhäll 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.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	1,73 %
Yttertak	2,88 %
Fasader	4,32 %
Balkonger	2,88 %
Fönster	2,88 %
Stamledningar VA	4,32 %
Stamledningar Värme	1,24 %
Styr & övervakning	4,32 %
Ventilation	2,88 %
El	4,32 %
Hissar	5,76 %
Fastighetsförbättringar	4,00 %
Maskiner och inventarier	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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	1 696 740	1 696 740
Hysesintäkter, bostäder	104 442	99 294
Hysesintäkter, lokaler	459 772	451 648
Hysesintäkter, p-platser	187 201	178 800
Kabel-TV/Bredband	97 584	97 584
Övriga intäkter	20 659	44 949
Summa	2 566 398	2 569 015

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-2	-5
Erhållna bidrag	185 000	0
Försäkringsersättning	120 858	31 190
Återvunnen moms	114 114	0
Fettavskiljare, moms	20 136	16 780
Summa	440 106	47 965

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	52 095	49 869
Städning	33 654	33 055
Besiktning och service	50 140	25 150
Trädgårdsarbete	1 709	946
Övrigt	10	501
Summa	137 608	109 521

Dörrar och lås/porttele	14 375	15 305
VA	4 773	53 904
Värme	2 749	20 000
Hissar	23 279	19 453
Tak	0	3 543
Försäkringsärenden/vattenskada	265 422	32 493
Summa	329 375	165 126

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	69 375	83 218
Uppvärmning	426 273	437 769
Vatten	112 805	100 793
Sophämtning	75 889	62 543
Summa	684 342	684 323

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	56 056	58 603
Kabel-TV	0	12 246
Bredband	99 090	97 966
Arvode teknisk förvaltning	1 833	23 820
Fastighetsskatt	107 932	103 770
Summa	264 911	296 405

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	4 695	966
Övriga förvaltningskostnader	58 118	30 960
Juridiska kostnader	42 001	3 331
Revisionsarvoden	25 750	20 159
Ekonomisk förvaltning	37 233	35 478
Summa	167 797	90 894

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	67 647	57 300
Sociala avgifter	16 853	18 002
Övriga personalkostnader	1 047	1 000
Summa	85 547	76 302

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	577 343	775 349
Övriga räntekostnader	-4 471	3 824
Summa	572 872	779 173

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	77 895 093	77 895 093
Årets inköp	469 337	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	78 364 430	77 895 093
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 927 800	-6 379 100
Årets avskrivning	-1 269 276	-548 700
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 197 076	-6 927 800
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	70 167 354	70 967 293
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>26 702 584</i>	<i>26 702 584</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	44 607 000	43 380 000
Taxeringsvärde mark	42 635 000	47 803 000
Summa	87 242 000	91 183 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	419 682	368 970
Årets inköp	-27 000	50 711
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	392 682	419 682
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-164 636	-127 898
Årets avskrivning	-12 276	-36 738
Utgående ackumulerad avskrivning	-176 912	-164 636
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	215 770	255 046

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	105 408	3 720
Summa	105 408	3 720

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	95 206	18 884
Fastighetsskötsel	13 348	12 841
Försäkringspremier	0	56 056
Bredband	24 345	24 345
Förvaltning	20 189	18 100
Summa	153 088	130 226

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2026-05-04	2,55 %	4 204 632	4 225 760
Nordea Hypotek	2026-04-15	3,98 %	4 225 760	4 225 760
Nordea Hypotek	2026-05-18	2,72 %	5 399 800	5 399 800
Nordea Hypotek	2026-07-01	2,55 %	4 219 195	4 219 195
Summa			18 049 387	18 070 515
Varav kortfristig del			18 049 387	13 844 755

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 838 107 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 212	25 637
Städning	2 799	2 805
El	5 451	7 924
Uppvärmning	53 882	55 931
Utgiftsräntor	87 017	117 606
Vatten	28 925	25 278
Löner	39 000	28 650
Sociala avgifter	12 254	9 002
Förutbetalda avgifter/hyror	245 335	242 711
Beräknat revisionsarvode	21 875	18 000
Summa	511 750	533 544

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	23 800 000	23 800 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-13.

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

Stockholm

Anders Olofsson
Ordförande

Filip Gyllenberg
Styrelseledamot

Gilberto Alejandro Mendoza
Styrelseledamot

Karl Henrik Magnus Ekstrand
Styrelseledamot

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

Stefan Gustafsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.04.2026 08:32

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 14.04.2026 14:48

DOCUMENT ID:

HkRKv2jhbX

ENVELOPE ID:

rk0FPnohbg-HkRKv2jhbX

DOCUMENT NAME:

Brf Solstugan i Fredhäll, 769621-6931 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

79758293bf7055a4f57f78028d99090d76c531f2c40d919a4f0d1580914aa70e6bc85cafdafa1cc9ffe101e3d12c720977c9886f523e234bf510beea64ec298e

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. Stig Anders Erik Olofsson anders@konsten.net	 Signed Authenticated	14.04.2026 14:50 14.04.2026 14:50	eID Low	Swedish BankID IP: 185.147.237.53
2. FILIP BERTIL TORBJÖRN GYLLENBERG Gyllenbergfilip@gmail.Co m	 Signed Authenticated	14.04.2026 15:18 14.04.2026 15:13	eID Low	Swedish BankID IP: 185.29.113.132
3. Karl Henrik Magnus Ekstr and magnus@ekstrandbc.se	 Signed Authenticated	15.04.2026 19:42 15.04.2026 19:40	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
4. Gilberto Alejandro Mendo za alejandro.martinezzz@out look.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 20:26 15.04.2026 20:24	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.206.75
5. Karl Stefan Gustafsson stefan@rbrb.se	 Signed Authenticated	16.04.2026 08:32 16.04.2026 08:29	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.241.54

* 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 Brf Solstugan i Fredhäll

Org.nr 769621-6931

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solstugan i Fredhäll för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Solstugan i Fredhäll för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 grundar 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.

Norrköping den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Stefan Gustafsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.04.2026 08:33

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 14.04.2026 14:48

DOCUMENT ID:

B1CYD3j2WI

ENVELOPE ID:

BJI0twnsn-x-B1CYD3j2WI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

3 pages

SHA-512:

ac80242b6940e04961111e2ab8d425d5312e279ba251a
30ae46ecbfccc3543f78cf4bed6eefc6fba361c3b72c5ba9
2bd6331f53ab727def9c6c0eb042b29b6db

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karl Stefan Gustafsson	Signed	16.04.2026 08:33	eID	Swedish BankID
stefan@rbrb.se	Authenticated	16.04.2026 08:29	Low	IP: 78.73.241.54

* 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