

Årsredovisning 2025

Brf Soluret

769620-1313



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Soluret

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. 7
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 9
Resultaträkning	s. 10
Balansräkning	s. 11
Kassaflödesanalys	s. 13
Noter	s. 14
Underskrifter	s. 21

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 Haninge.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-05-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-10-15 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-24 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Söderbymalm 7:51	2009	Haninge Kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

If 2025 (Trygghansa 2026)

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1990.

Föreningen har 17 hyreslägenheter och 162 bostadsrätter om totalt 15 752 kvm och 5 lokaler om 313 kvm. Byggnadernas totalyta är 17 720 kvm.

Styrelsens sammansättning

Alexandra Bergström	Ordförande
Patrik Bävits Blom	Styrelseledamot
Jeanette Lindzter	Styrelseledamot
Mariola Lupicki	Styrelseledamot
Jimmy Engström	Styrelseledamot

Valberedning

Lina Engström
Jessica Jacobsson

Firmateckning

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

Revisorer

Joakim Mattsson Revisor Kungsbron BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1990** ● Nytt tak med betongpannor.
Badrummen renoveras.
- 2011** ● Radonmätning.
- 2013** ● Radiatorventiler byts ut.
FTX systemet byts ut.
- 2014** ● Relining av köksavlopp.
- 2015** ● Lokal ombildas till lägenhet.
- 2016** ● Borttagning av träd och buskar på gård 1 och 2.
Ombyggnation av lekplatsen.
- 2017** ● Byte av vissa avloppsrör i kulverten.
Spolning av avloppsrör.
Byte av garageportar vid gård 1.
Byte av entreportar på gård 1.
- 2018** ● Provtagning för bedömning av skick och livslängd avseende balkongplattor.
Montering av snörasskydd på taken över portarna.
Utomhus armaturer utbyta till LED.
PCB-sanering.
Trädgårdsarbete med utgrävning och plantering.
- 2018-2023** ● Hissreparationer utförs.
Spolning och rensning av dagvattenbrunnar.
- 2019** ● Inomhusarmaturer byts ut till LED.
Renovering och inglasning av samtliga balkonger.
Målning av samtliga hisskorgar och byte till led armaturer.
Byte av ventilation i tvättstugorna.
Nedmontering av vägg för större föreningslokal.

- 2019** ● OVK, Obligatorisk ventilationskontroll utförs.
- 2020** ● Nytt bollplank kommer upp vid bollplanen.
Föreningens odlingslotter rustas upp och går att hyra.
Gård 1 får cykelställ inne på gårdsområdet.
Betongfundament utanför balkongerna på nedre botten tas bort.
Piskställ och bänkar tas bort i området.
Portarna på gård 1 åtgärdas på brister.
Rensning av cyklar i förråd.
Målning av två små hus vid entrén till gård 1.
Föreningen börjar med matafallssortering.
Ventilationskanalerna byts ut i en lägenhet som föreningen tidigare ombildat från lokal till lägenhet.
Armatyrerna utanför entréporterna på gård 2 byts ut till LED.
Alla takpannor på föreningens låga byggnader spolats av och trasiga pannor byts ut.
Stuprör och hängrännor på garage och carports byts ut.
Garageportarna breddas och byts ut.
Stolpar och fundament i garage och carports byts ut.
Målning av parkeringsrutor.
Målning av garage och carports, byter ut murket virke.
Skatteverkets lägenhetsnummer korrigeras efter felaktigheter upptäcks.
Några träd ut mot bilvägen beskärs och tas ned för bättre belysning i området.
Porttelefonerna övergår till IP-telefoni.
- 2021** ● Övervakningskameror installeras på parkering och vid sophus.
Tre hyreslägenheter ombildas till bostadsrätter, vinsten av försäljningen tillfaller föreningen
Batteriholk placeras i grovsoprummet, för återvinning av hushållsbatterier.
Laddstolpar för elbilar installeras på 8 parkeringsplatser.
3 träd som dött på baksidan av gård 2 tas ner.
Föreningens tre portaler har isolerats och värmeslingorna som tidigare fanns där är borttagna.
- 2021-2022** ● Stambyte, köks- och badrumsstammar byts.
Föreningen utför OVK, Obligatorisk ventilationskontroll.
Stambyte, alla badrum totalrenoveras.
- 2022** ● Föreningen omförhandlar avtalet med Ownit bredband och höjer hastigheten från 250/250 till 1000/1000 till samma pris. Alla boenden från en ny router av Ownit som tillhör lägenheten.
Ny värmepump, expansionskärl och styrenhet för värmesystemet till föreningen installeras
Flera hyresrätter ombildas till bostadsrätter, vinsten vid försäljningen tillfaller föreningen.
Föreningen påbörjar energibesparingar, reglerar ner värmen på varmvattnet och sänker inomhustemperaturen
Föreningen byter el-leverantör från Vattenfall till Fortum portföljförvaltning.
Paketboxar från PostNord placeras på föreningens mark.
Föreningen byter tv tjänst från ComHem till Ownit. Alla boenden får en ny digitaltvbox som tillhör lägenheten.
- 2023** ● Lagning av skador på husens socklar.
Skurning och polering av samtliga trapphusgolv.
Radonmätning.
Portarna på gård 1 lackas om.

- 2023** ● Föreningen byter el-leverantör från Fortum till Vattenfall med rörligt avtal.
Föreningens alla plåttak och midjeplåtar tvättas.
Lagning av trasiga trappnosar i portarna.
Byte av armaturer på parkeringen.
Målningsarbeten och viss renovering av föreningens träfasader.
Flera hyresrätter ombildas till bostadsrätter, vinsten vid försäljningen tillfaller föreningen.
- 2024** ● Rensning av cyklar i förråd.
Flera hyresrätter ombildas till bostadsrätter, vinsten vid försäljningen tillfaller föreningen
Parkeringsplatser- fler parkeringsplatser etableras.
Fler laddstolpar för elbilar förbereds för användning.
- 2025** ● Extrabelysning sätts upp vid de nya parkeringsplatserna.
Renovering av fasadväggarna vid Valla Livs
Lekplatsen underhållrenoveras. Gungställning och klätterställning byts ut.

Planerade underhåll

- 2026** ● Fler laddplatser för el och hybridbilar planeras.
Brandsäkerhetsbesiktning.
OVK- obligatorisk ventilations kontroll.
Nya entréportar planeras för gård 2.
- 2026-2027** ● Fix av rondellerna inne på gårdarna.
Målning av trapphusen.
- 2026-2028** ● Stamventiler på värmesystemet planeras att bytas.

Avtal med leverantörer

Bredband och tv leverantör	Ownit
Ekonomiförvaltning och inkasso	Nabo
Elavtal	Vattenfall
Elavtal	Vattenfall
Entrémattor	Elis
Fastighetsförsäkring	IF
Fastighetsförvaltning, felanmälan, drift och energi.	HSB fastighet
Fjärrvärme	Vattenfall
Grovsopor, batterier och elavfall	SRV
Hissbesiktning	Kiwa
Hisservice	Hisskontakt
Hushållssopor	Haninge kommun
Laddstolpe för elbil	Laddaccess
Marskötsel och snöröjning	HSB mark
Parkeringsbolag	QSG
Passagesystem, lås och nyckelservice	Brandbergens Låshörna
Rökluckor serviceavtal	Brandexperten
Skadedjur	Anticimex
Städbolag	Söder om söder
Störningsjour	Bevakningsassistans
Tv	Tele2
Vatten och avlopp	Haninge Kommun

Övrig verksamhetsinformation

Försäljningen av två hyresrätter som ombildats till bostadsrätter har sålts av föreningen. Initieringen av försäljningen påbörjades under 2024 och avslutades under 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgiften för 2025 höjs med 3%.

Styrelsen ser över föreningens lån för att få bästa räntan. Två lån flyttas från SBAB till Swedbank.

Hyran av föreningslokalen betalas nu i förväg via Swish. Detta innebära en smidigare och billigare hantering av dessa hyresintäkter.

Försäljningen av två hyresrätter som ombildats till bostadsrätter har sålts av föreningen. Initieringen av försäljningen påbörjades under 2024 och avslutades under 2025.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 3%.

Förändringar i avtal

Föreningen byter parkeringsbolag till QSG.

Övriga uppgifter

Föreningen har byggt ut parkeringsplatserna och alla är inte uthyrda än. Därför går det tillsvidare att hyra en tredje parkeringsplats på korttidskontrakt, dvs uppsägningstiden är 1 månad för dessa platser.

Som en följd av garantibesiktningen av balkongrenoveringen utfördes arbeten utvändigt på balkonger med anmärkning.

En särskild besiktning av föreningens ventilationer görs i december 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 239 st. Tillkommande medlemmar under året var 24 och avgående medlemmar under året var 21. Vid räkenskapsårets slut fanns det 242 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	19 102 187	17 992 154	16 959 980	15 862 000
Resultat efter fin. poster	-950 667	-3 569 553	-4 346 916	680 786
Soliditet (%)	40	40	39	-
Yttre fond	400 428	-	-	-
Taxeringsvärde	289 274 000	240 871 000	240 871 000	240 871 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 070	1 030	935	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,8	77,8	75,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 025	11 147	11 531	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 244	8 906	9 213	-
Sparande / kvm totalyta, kr	185	30	85	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	35	30	42	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	155	146	139	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	101	77	43	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	291	253	224	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,01	3,57	2,99	1,63
Räntekänslighet (%)	10,30	10,83	12,33	-

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.

Uppllysning vid förlust

Kostnader för material, arbeten, vatten och värme har stigit sista åren och föreningen försöker möta detta på bästa sätt för att inte medlemmarna ska drabbas för hårt.

Föreningens räntekostnader har stigit rejält de senaste två åren och vi hoppas nu att räntorna ska ha stabiliserats lite, men kostnaden kommer fortsätta att ligga mycket högre än tidigare. Föreningen försöker omförhandla lånen för att få bästa räntan för att hålla nere kostnaderna. Fler amorteringar kommer att göras.

När en hyresrätt ombildas till bostadsrätt används vinsten till att amortera på lånen.

Årsavgiften har höjts med 10% 2024, 3% 2025 och nu med 5% 2026 för att balansera upp detta.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV		2025-12-31
		FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
Insatser	79 622 260	-	815 440	80 437 700
Upplåtelseavgifter	34 090 619	-	1 704 560	35 795 179
Fond, yttre underhåll	0	-	400 428	400 428
Balanserat resultat	-6 127 107	-3 569 553	-400 428	-10 097 088
Årets resultat	-3 569 553	3 569 553	-950 667	-950 667
Eget kapital	104 016 219	0	1 569 333	105 585 552

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 097 088
Årets resultat	-950 667
Totalt	-11 047 755

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	537 800
Att från yttre fond i anspråk ta	-220 583
Balanseras i ny räkning	-11 364 972
	-11 047 755

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	19 102 187	17 992 154
Övriga rörelseintäkter	3	46 428	222 423
Summa rörelseintäkter		19 148 615	18 214 576
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-10 271 681	-10 724 574
Övriga externa kostnader	9	-752 455	-1 136 680
Personalkostnader	10	-440 839	-422 354
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 995 028	-3 947 838
Summa rörelsekostnader		-15 460 002	-16 231 446
RÖRELSERESULTAT		3 688 612	1 983 130
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 443	19 386
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-4 647 722	-5 572 069
Summa finansiella poster		-4 639 279	-5 552 683
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-950 667	-3 569 553
ÅRETS RESULTAT		-950 667	-3 569 553

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	247 790 729	251 602 577
Markanläggningar	13	3 019 818	3 202 998
Pågående projekt	14	626 215	0
Summa materiella anläggningstillgångar		251 436 762	254 805 575
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		251 436 762	254 805 575
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		232 952	635 661
Övriga fordringar	15	12 110 378	5 675 576
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	757 256	709 884
Summa kortfristiga fordringar		13 100 587	7 021 120
Kassa och bank			
Kassa och bank		111 888	111 888
Summa kassa och bank		111 888	111 888
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		13 212 475	7 133 008
SUMMA TILLGÅNGAR		264 649 237	261 938 584

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		116 232 879	113 712 879
Fond för yttre underhåll		400 428	0
Summa bundet eget kapital		116 633 307	113 712 879
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-10 097 088	-6 127 107
Årets resultat		-950 667	-3 569 553
Summa ansamlad förlust		-11 047 755	-9 696 660
SUMMA EGET KAPITAL		105 585 552	104 016 219
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	19 125 000
Övriga långfristiga skulder		62 647	62 647
Summa långfristiga skulder		62 647	19 187 647
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	155 436 635	134 231 635
Leverantörsskulder		915 164	1 634 965
Skatteskulder		0	36 136
Övriga kortfristiga skulder		63 608	316 055
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 585 631	2 515 926
Summa kortfristiga skulder		159 001 038	138 734 717
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		264 649 237	261 938 584

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 688 612	1 983 130
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 995 028	3 947 838
	7 683 640	5 930 968
Erhållen ränta	8 443	19 386
Erlagd ränta	-4 638 632	-5 223 785
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 053 451	726 569
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	355 153	-1 195
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-947 770	275 371
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 460 835	1 000 746
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-626 215	-1 533 723
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-626 215	-1 533 723
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	2 520 000	3 325 000
Upptagna lån	52 251 270	0
Amortering av lån	-50 171 270	-5 288 651
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 600 000	-1 963 651
ÅRETS KASSAFLÖDE	6 434 620	-2 496 628
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 782 050	8 278 678
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	12 216 669	5 782 050

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Soluret 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Fasader	2,00 %
Fönster	2,00 %
Balkonger	2,00 %
Restpost	1,00 %
Hissar	4,00 %
Byggnad	1,00 - 7,00 %
Stomme och grund	1,00 %
El	3,00 %
Stamledningar Värme	1,00 %
Yttertak	3,00 %
Markanläggningar	5,00 %

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	14 903 677	13 984 335
Hysesintäkter, bostäder	2 504 735	2 426 639
Hysesintäkter, lokaler	220 335	219 460
Hysesintäkter, p-platser	886 828	866 151
Bredband	204 209	201 369
Övriga intäkter	335 565	279 314
Intäktsreduktion	0	-650
EI	46 838	15 536
Summa	19 102 187	17 992 154

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	1	-0
Övriga intäkter	-15 622	219 530
Försäkringsersättning	62 747	0
Övriga rörelseintäkter	-698	2 893
Summa	46 428	222 423

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	385 958	464 505
Besiktning och service	345 430	1 236 019
Städning	368 517	390 085
Trädgårdsarbete	846 948	692 813
Snöskottning	87 833	594 444
Övrigt	18 244	19 638
Summa	2 052 930	3 397 504

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	20 296	49 054
Bostäder	24 114	53 362
Bostäder VVS	69 455	7 943
Lokaler	6 656	0
Tvättstuga	74 822	20 548
Trapphus/port/entr	9 354	5 367
Källarutrymmen	9 725	1 131
Vind	737 696	0
Soprum/miljöanläggning	9 054	11 930
Dörrar och lås/porttele	109 666	185 522
Övriga gemensamma utrymmen	9 950	78 120
VA	48 683	32 833
Värme	9 691	13 736
Ventilation	15 508	20 953
El	15 742	24 805
Hissar	369 716	257 065
Tak	10 494	215 164
Fönster	8 005	3 111
Balkonger	4 351	0
Gård/markytor	1 300	32 753
Garage och p-platser	0	67 510
Försäkringsärende/vattenskada	39 947	155 612
Reparation p.g.a. skadegörelse	0	7 128
Summa	1 604 224	1 243 646

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	0	12 125
Trapphus/port/entré	0	18 999
Övriga gemensamma utrymmen	27 938	0
Gård/markytor	157 789	0
Garage och p-platser	42 044	106 248
Summa	227 771	137 372

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	583 803	513 303
Uppvärmning	2 610 142	2 514 850
Vatten	1 700 017	1 331 684
Sophämtning	384 997	354 842
Summa	5 278 959	4 714 679

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	422 768	363 495
Övrigt	31 123	0
Självrisker	0	19 144
Kabel-TV	0	146 872
Kameror	14 696	57 470
Bredband	277 873	220 528
Arvode teknisk förvaltning	0	53 384
Fastighetsskatt	361 336	370 480
Summa	1 107 796	1 231 373

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	48 446	78 686
Övriga förvaltningskostnader	282 916	391 771
Juridiska kostnader	140 160	217 167
Revisionsarvoden	54 500	53 245
Ekonomisk förvaltning	213 776	193 752
Konsultkostnader	12 656	202 059
Summa	752 455	1 136 680

Kundfordringar och externa leverantörsskulder äldre än 1 år bakåt i tiden har skrivits av.

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	314 780	326 660
Övriga arvoden	14 400	0
Löner, arbetare	14 400	0
Sociala avgifter	97 259	95 694
Summa	440 839	422 354

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	4 646 088	5 571 732
Övriga räntekostnader	634	337
Övriga finansiella kostn	1 000	0
Summa	4 647 722	5 572 069

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	279 623 587	279 623 587
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	279 623 587	279 623 587
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-28 021 010	-24 205 224
Årets avskrivning	-3 811 848	-3 815 786
Utgående ackumulerad avskrivning	-31 832 858	-28 021 010
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	247 790 729	251 602 577
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>34 445 490</i>	<i>34 445 490</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	221 105 000	174 876 000
Taxeringsvärde mark	68 169 000	65 995 000
Summa	289 274 000	240 871 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 663 377	2 129 654
Årets inköp	0	1 533 723
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 663 377	3 663 377
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-460 379	-328 327
Årets avskrivning	-183 180	-132 052
Utgående ackumulerad avskrivning	-643 559	-460 379
Utgående restvärde enligt plan	3 019 818	3 202 998

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	626 215	1 533 723
Omfört till Byggnad	0	-1 533 723
Summa pågående arbeten	626 215	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	678	5 316
Skattefordringar	4 821	0
Övriga fordringar	98	98
Klientmedelskonto	11 046 384	4 604 288
Räntekonto	1 058 397	1 065 873
Summa	12 110 378	5 675 576

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	256 124	228 515
Fastighetsskötsel	121 270	0
Försäkringspremier	323 486	422 768
Bredband	1 173	5 157
Förvaltning	55 203	53 444
Summa	757 256	709 884

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2026-02-17	2,79 %	8 375 000	9 075 000
Swedbank Hypotek AB	2026-01-28	2,30 %	16 000 000	16 000 000
SBAB	2026-09-10	3,86 %	19 125 000	19 625 000
SBAB	2025-09-10	3,76 %		24 704 916
Swedbank Hypotek AB	2026-03-28	2,19 %	13 845 471	13 845 471
SBAB	2025-09-10	3,76 %		24 146 354
Swedbank Hypotek AB	2026-01-28	2,30 %	22 912 884	22 912 884
Swedbank Hypotek AB	2026-01-28	2,30 %	22 927 010	23 047 010
Swedbank	2026-02-28	2,24 %	48 851 270	
Swedbank	2026-10-23	2,33 %	3 400 000	
Summa			155 436 635	153 356 635
Varav kortfristig del			155 436 635	134 231 635

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 148 836 635 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	50 530	47 045
El	57 655	56 280
Uppvärmning	329 586	321 657
Utgiftsräntor	370 307	361 217
Löner	161 200	168 340
Bredband	249	249
Sociala avgifter	50 649	52 892
Förutbetalda avgifter/hyror	1 565 455	1 508 246
Summa	2 585 631	2 515 926

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	164 226 000	164 226 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgiften för 2026 höjs med 5%. Stamspolning utförs på hela föreningen i januari 2026, för att underhålla de nya stammarna. PostNord meddelar att föreningen måste införskaffa postboxar till samtliga boenden för att posten ska fortsätta levereras hit. Nya lagkrav för sophantering gör att föreningen bygger om grovsoprummet till källsorteringsrum under 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-30.

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

Haninge

Alexandra Bergström
Ordförande

Jeanette Lindzter
Styrelseledamot

Jimmy Engström
Styrelseledamot

Mariola Lupicki
Styrelseledamot

Patrik Bävits Blom
Styrelseledamot

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

Kungsbron BoRevision
Joakim Mattsson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 17:04

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 30.04.2026 08:37

DOCUMENT ID:

ByV2uOl0bg

ENVELOPE ID:

SyEhO_eCZg-ByV2uOl0bg

DOCUMENT NAME:

Brf Soluret, 769620-1313 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

23 pages

SHA-512:

fec50d9ea9f52cd221c86ab21d7ff551f37a84cdc439ae14b52d1c98ffcfb4e7bf7615f577c5f1455c44a497cea5edc55db101ed76dec5c2369bbedc8ca51260

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Soluret

Org.nr 769620-1313

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Soluret för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Solurets finansiella ställning per den 31 december 2025 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 den 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. Den 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 för LCE 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 för LCE 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Soluret för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 tillsä till 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 överträdelse 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joakim Mattsson

Kungsbron Borevision AB



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 17:03

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 30.04.2026 08:37

DOCUMENT ID:

B14h_eAZx

ENVELOPE ID:

BkE3_ugCZx-B14h_eAZx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Soluret 202

5-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

147519c0025a0dbb49d3eb114688e96add9711d11b9bb

b11e42440e4ed8706a3e81e600b3389fb586b0d494aac

2348f239f793ad04dd1dcc952e2566c9ecb84f

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Mattsson	Signed	05.05.2026 17:03	eID	Swedish BankID

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed