

Årsredovisning

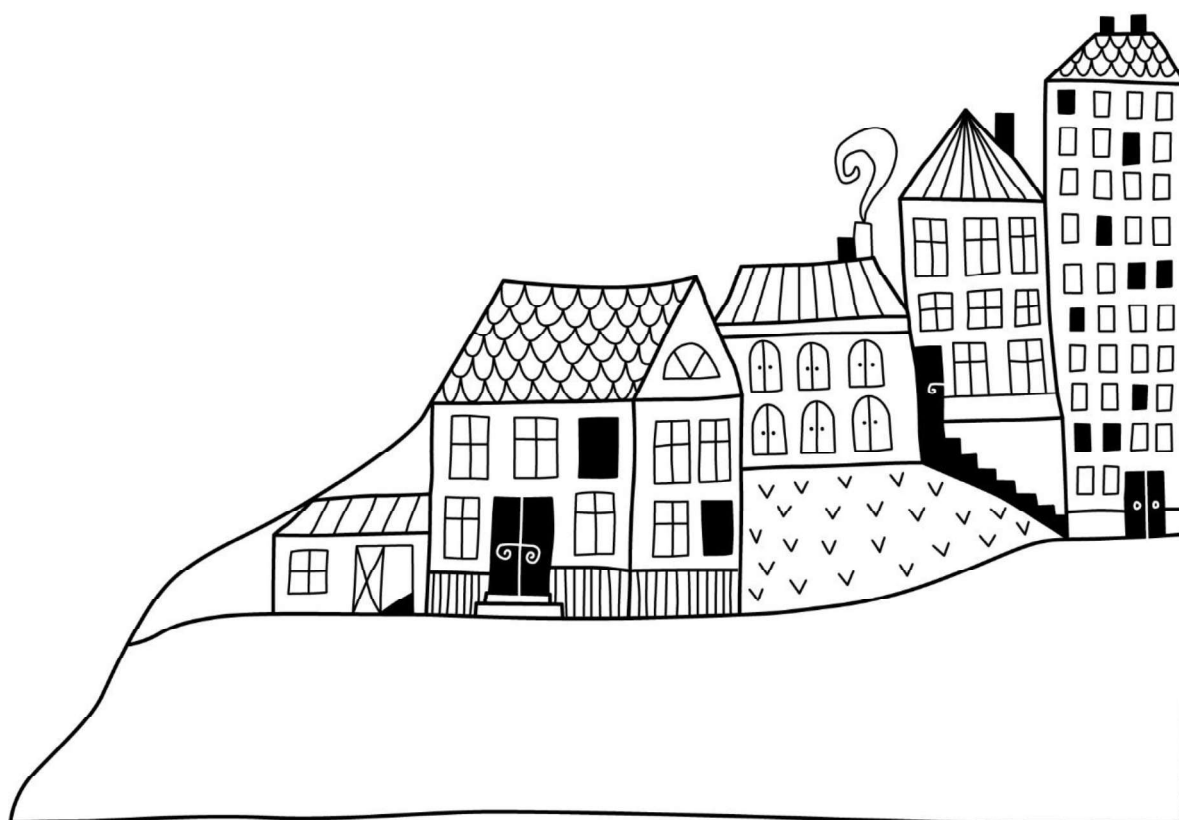
BRF Solgården
Org nr: 717600-3189

2025-01-01 – 2025-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Solgården 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 har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-11-16. Nuvarande stadgar registrerades 2024-09-11.

I resultatet ingår avskrivningar med 243 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 817 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen förvärvade 1955-12-22 fastigheten Luthagen 7:1 i Uppsala kommun. Fastigheten består av ett flerbostadshus i fyra våningar med totalt 77 lägenheter och ett våningshus med 5 affärslokaler med bostadsrätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 r.o.k	15
2 r.o.k	24
3 r.o.k	22
4 r.o.k	5
5 r.o.k	8
6 r.o.k	2
7 r.o.k	1
Summa	77

Total tomtarea	7 844 m ²
Total bostadsarea	5 399 m ²
Lokaler bostadsrätt	367 m ²
Årets taxeringsvärde	114 793 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	118 888 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk och teknisk förvaltning
PD Miljövårdsservice	Fastighetsservice
PD Miljövårdsservice	Lokalvård
Skellefteå Kraft	El
Tele2	Kabel-TV och bredband
PreZero	Källsortering
NVSS Security	Porttelefoni
FSAB	Jour
Trygg-Hansa	Försäkring
Upplands tvätt och kylservice AB	Service tvättutrustning
Certego	Låsservice

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 115 tkr och planerat underhåll för 301 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar. Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader. Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m² (BOA+LOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 415 tkr per år (82 kr/m).

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll
Beskrivning

År

Balkongrenovering	2014-2015
Underhållsspolning	2016
Målning	2016
Värmesystem	2016
Markytor	2016
Underhåll i lägenheter	2017
Tvättmaskin	2017
Huskropp (takarbeten, justering dörrar etc)	2017
Tätning mot markradon	2018
Källardörrar	2018
Byte belysning i cykelrum/cykelförråd	2018
Underhåll tvättstuga	2018
Undersökning av grund	2018
Radonmätning	2019
Styr & reglage i Undercentral	2019
Byte tvättmaskin	2019
Precisionsavvägning av dubbar	2019
Byte lås och låshus	2020
Fasadtvätt	2020
Tvättmaskin	2021
Fläkt	2021
Grundförstärkning	2021
Installationer (justering OVK ventilation)	2023
Garage och p-platser	2023
Övrigt (Bjerking AB)	2023
Installationer (ventilation och värmesystem)	2024
Huskropp utvändigt	2024

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (trpprum)	169 625
Stamspolning och montering nödljus	112 532
E27 sockel	19 333

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Peter Fagerström	Ordförande	2027
Monika Gelotte	Sekreterare	2027
Lars-Håkan Brolin	Vice ordförande	2026
Gustaf Waxberg	Ledamot	2027
Marina Smekal	Ledamot	2026
Styrelsesuppleanter		
Benithe Stavrum	Suppleant	2027
Magnus Englund	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Linda Sandler, Folkesson Råd och Revision	Auktoriserad revisor	2026
Helena Rörby	Förtroendevald revisor	2026
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erik Leijonhufvud		2026
Johan Modig (sammanställande)		2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Värme

Under 2024 gjordes ett ventil- och termostatbyte på samtliga element. Samtidigt monterade vi in trådlösa givare i alla lägenheter. Dessa givare skickar temperaturen ner till undercentralen som via AI justerar utgångstemperaturen på värmen som skickas ut till våra element. Efter ett år ser vi en besparing på 19% på energiförbrukningen till värmeförsörjning (knapp 13% med varmvatten inräknat).

Åtgärder mot radon

Flera av föreningens lägenheter har för höga radonvärden. Snittet för föreningens lägenheter ligger på 237 Bq (gränsvärde 200). Under 2025 har styrelsen arbetat aktivt med att ta fram lämplig åtgärd och landat i att införa mekanisk frånluft. Det kommer installeras flera fläktaggregat på våra vindar som suger ut luften ur huskroppen.

Styrelsen har utgått från att värmen som suges ut ur lägenheterna ska kunna återvinnas och hjälpa till med uppvärmning av värme och varmvatten.

El renovering

Arbetet med denna åtgärd har styrelsen pausat. Vi har lagt fokus på radonåtgärder där viss el renovering ingår.

Arbete med trädgård och byggnad

Under året har många små saker hänt med vår trädgård. Växter har bytts ut och nya har planterats.

Två nya trädgårdsmöbelgrupper har införskaffats och tankar på att bygga en pergola har kommit närmare byggstart.

Stamspolning i början av mars. Nya torkskåp och ny avfuktare till torkrum

Renovering av källartrappa 28C (juni) med nytt avlopp till brunn.

Årsmötet 2025 röstade för kollektiv bredbandsanslutning. Sedan hösten 2025 ingår bredband med hastighet 2500/2500 via Bahnhof i avgiften. Installation av bakgrundsbelysta nödutrymningsskyltar i källaren under hösten.

Avgifter

Avgiftshöjning för 2026 skedde med 10% med start från 1 februari. Det var samma procentsats som förra året och gjordes med tanke på kommande räntekostnad för att kunna investera i mekanisk frånluft.

Nya medlemmar

Under året gjordes sju överlåtelser och vi välkomnar

Julia och Ruben, Emerson, Isabelle, Hans och Marie, Emelie och Sebastian, Linnéa, Carl-Fredrik som nya medlemmar i föreningen. Vid årsskiftet 2025-26 har föreningen tre (3) godkända och pågående andrahandsuthyrningar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 119 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 122 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 februari 2025 då avgifterna höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 10 % från 2026-02-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 702 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 381	3 995	3 861	3 798	3 737
Resultat efter finansiella poster	575	-624	381	674	16
Soliditet %	46	43	45	38	27
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	95	96	95	96	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	725	664	644	632	620
Energikostnad kr/kvm	210	205	174	176	171
Sparande kr/kvm	218	193	194	241	182
Skuldsättning kr/kvm	592	608	710	901	1 354
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	592	608	710	901	1 354
Räntekänslighet %	0,8	0,9	1,1	1,4	2,2

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. Vad som ingår i årsavgifter se not 2.

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.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och 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 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 per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder delat med totala årsavgifter med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	533 473	2 471 070	1 783 389	-637 450	-624 500
Disposition enl. årsstämmobeslut				-624 500	624 500
Reservering underhållsfond			450 000	-450 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 055 296	1 055 296	
Årets resultat					574 740
Vid årets slut	533 473	2 471 070	1 178 093	-656 654	574 740

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-656 654
Årets resultat	574 740
Summa	-81 914

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden	-450 000
Ianspråktagande av underhållsfonden	301 490
Att balansera i ny räkning i kr	-230 424

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 380 540	3 995 334
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 391	780
Summa		4 392 931	3 996 114
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 858 743	-3 314 604
Övriga externa kostnader	Not 5	-351 162	-362 076
Personalkostnader	Not 6	-139 813	-154 286
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-242 680	-684 508
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-137 379	0
Summa rörelsekostnader		-3 729 777	-4 515 474
Rörelseresultat		663 154	-519 360
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	350	622
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-88 763	-105 762
Summa finansiella poster		-88 413	-105 140
Resultat efter finansiella poster		574 740	-624 500
Årets resultat		574 740	-624 500

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	5 887 792	6 193 155
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	230 769	74 176
Summa materiella anläggningstillgångar		6 118 561	6 267 330
Summa anläggningstillgångar		6 118 561	6 267 330
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	1
Övriga fordringar	Not 14	14 961	14 577
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	249 993	224 284
Summa kortfristiga fordringar		264 953	238 862
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 526 101	1 609 357
Summa kassa och bank		2 526 101	1 609 357
Summa omsättningstillgångar		2 791 055	1 848 219
Summa tillgångar		8 909 616	8 115 550

Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	3 004 543	3 004 543
Fond för yttre underhåll	1 178 093	1 783 389
Summa bundet eget kapital	4 182 636	4 787 932
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	−656 654	−637 450
Årets resultat	574 740	−624 500
Summa fritt eget kapital	−81 914	−1 261 950
Summa eget kapital	4 100 722	3 525 982
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	3 325 000
Summa långfristiga skulder	3 325 000	3 415 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	90 000
Leverantörsskulder	Not 18	466 011
Skatteskulder	Not 19	13 624
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	914 258
Summa kortfristiga skulder	1 483 894	1 174 568
Summa eget kapital och skulder	8 909 616	8 115 550

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	663 154	-519 360
Avskrivningar	242 680	684 508
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	137 379	0
	1 043 213	165 148
Erhållen ränta	350	622
Erlagd ränta	-89 740	-111 233
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	953 822	54 537
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-26 091	-21 525
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	310 303	154 434
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 238 034	187 446
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-66 985	0
Investeringar i inventarier	-164 305	-74 590
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-231 290	-74 590
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-90 000	-590 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-90 000	-590 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	916 744	-477 144
Likvida medel vid årets början	1 609 357	2 086 502
Likvida medel vid årets slut	2 526 101	1 609 357

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. Under räkenskapsåret har föreningen gått över till K3-regelverk och inga jämförelsetal har räknats om.

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
Byggnad balkonger	Komponent	40
Byggnad dörrar	Komponent	30
Byggnad elinstallationer	Komponent	50
Byggnad entrépartier	Komponent	30
Byggnad fasad	Komponent	40
Byggnad fönster	Komponent	50
Byggnad hiss	Komponent	40
Byggnad inre ytskikt	Komponent	40
Byggnad stomme	Komponent	120
Byggnad tak	Komponent	40
Byggnad tvättstugeutrustning	Komponent	20
Byggnad vatten och avlopp	Komponent	50
Byggnad ventilation	Komponent	45
Byggnad värmesystem	Komponent	50
Markanläggningar	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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	3 791 319	3 473 100
Årsavgifter, lokaler	390 237	353 970
Hyror, lokaler	12 720	12 720
Hyror, garage	50 400	50 400
Hyror, p-platser	93 000	93 000
Hyror, övriga	1 180	1 495
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-600	-900
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-236	-200
Övriga ersättningar	42 522	11 749
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	0
Summa nettoomsättning	4 380 540	3 995 334

**I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel TV*

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	12 391	780
Summa övriga rörelseintäkter	12 391	780

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-301 490	-1 055 296
Reparationer	-114 796	-66 180
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-160 678	-154 390
Försäkringspremier	-154 119	-146 783
Kabel- och digital-TV	-40 998	-49 720
Pcb/Radonsanering	-26 563	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-5 776
Serviceavtal*	-81 487	-38 140
Obligatoriska besiktningar	-5 496	-3 750
Bevakningskostnader	-7 958	0
Snö- och halkbekämpning	-2 946	-2 922
Förbrukningsinventarier**	-109 242	-7 453
Fordons- och maskinkostnader	-475	0
Vatten	-325 302	-302 443
Fastighetsel	-128 310	-119 925
Uppvärmning	-759 713	-761 183
Sophantering och återvinning	-99 655	-125 509
Förvaltningsarvode drift	-539 514	-475 134
Summa driftskostnader	-2 858 743	-3 314 604

**Upplands tvätt & Kyl, Presto, Chemiclean och Tele2 serviceavtal*

***inköp trädgårdsmöbler, luftfuktare + installation och TV m.m*

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	–166 024	–223 138
Lokalkostnader	–2 700	–4 000
IT-kostnader	–9 224	–2 259
Arvode, yrkesrevisorer*	–46 000	–29 750
Övriga försäljningskostnader	–6 350	–5 155
Övriga förvaltningskostnader	–28 291	–70 775
Kreditupplysningar	–2 325	–375
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	–36 673	–13 184
Representation	–1 828	–4 850
Kontorsmateriel	–503	0
Telefon och porto	–6 479	–3 943
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–1	0
Medlems- och föreningsavgifter	–6 250	0
Konsultarvoden	–15 563	0
Bankkostnader	–3 922	–4 116
Advokat och rättegångskostnader	–14 501	0
Övriga externa kostnader	–4 529	–532
Summa övriga externa kostnader	–351 162	–362 076

*Revision och K3 övergång

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lön till kollektivanställda	–9 506	0
Styrelsearvoden	–101 475	–104 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	–2 100	–13 200
Sociala kostnader	–26 732	–36 886
Summa personalkostnader	–139 813	–154 286

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	–179 344	–113 483
Avskrivning Markanläggningar	–55 625	–55 625
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	–514 985
Avskrivning Maskiner och inventarier	–7 711	–414
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	–242 680	–684 508

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-137 379	0
Summa övriga rörelsekostnader	-137 379	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	16	31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	153	197
Övriga ränteintäkter	181	394
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	350	622

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-88 759	-105 758
Övriga räntekostnader	-4	-4
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-88 763	-105 762

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	9 157 616	9 157 616
Mark	328 500	328 500
Standardförbättringar	13 918 654	13 918 654
Anslutningsavgifter	425 690	425 690
Markanläggning	1 112 500	1 112 500
	24 942 960	24 942 960

Årets anskaffningar

Byggnad	66 985	0
	66 985	0

Årets omföringar/ utrangeringar

Byggnader -Utrangeringar	-33 537	0
Byggnader - Omföring från standardförbättringar till byggnader	13 040 876	0
Standardförbättringar - Omföring från standardförbättringar till byggnader	-13 040 876	0
Standardförbättringar - Utrangering	-877 778	0
	-911 315	0

Anskaffningsvärde vid årets slut

	24 098 630	24 942 960
--	-------------------	-------------------

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Byggnader	-7 956 595	-7 843 112
Standardförbättringar	-9 811 270	-9 296 285
Anslutningsavgifter	-425 690	-425 690
Markanläggningar	-556 250	-500 625

-18 749 805 -18 065 712

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-179 344	-113 483
Årets avskrivning standardförbättringar	0	-514 985
Årets avskrivning markanläggningar	-55 625	-55 625

-234 969 -684 093

Årets återföringar av avskrivningar på omföringar/ utrangeringar

Byggnader -Utrangeringar	27 665	0
Byggnader - Omföring från standardförbättringar till byggnader	-9 064 999	0
Standardförbättringar - Omföring från standardförbättringar till byggnader	9 064 999	0
Standardförbättringar - Utrangering	746 271	0

773 936 0

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-18 210 838 -18 749 805

Restvärde enligt plan vid årets slut

5 887 792 6 193 155

Varav

Byggnader	5 058 667	1 201 021
Mark	328 500	328 500
Standardförbättringar	0	4 107 384
Markanläggningar	500 625	556 250

Taxeringsvärden

Bostäder	112 000 000	116 000 000
Lokaler	2 793 000	2 888 000

Totalt taxeringsvärde

114 793 000 118 888 000

varav byggnader

62 803 000 59 898 000

varav mark

51 990 000 58 990 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	491 552	416 962
	491 552	416 962
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	164 305	74 590
	164 305	74 590
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	655 857	491 552
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-417 376	-416 962
	-417 376	-416 962
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-7 711	-414
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-425 087	-417 376
Restvärde enligt plan vid årets slut	230 769	-417 376
Varav		
Inventarier och verktyg	230 769	74 176

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	1
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	1

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	14 758	14 577
Momsfordringar	203	0
Summa övriga fordringar	14 961	14 577

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	159 807	154 119
Förutbetalda driftkostnader	744	28 659
Förutbetalt förvaltningsarvode	43 528	41 506
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 705	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	712	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 498	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	249 993	224 284

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	1 008	992
Transaktionskonto	2 525 094	1 608 366
Summa kassa och bank	2 526 101	1 609 357

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	3 415 000	3 505 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-90 000	-90 000
Långfristig skuld vid årets slut	3 325 000	3 415 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,62%	2026-01-28	445 000,00	0,00	20 000,00	425 000,00
SWEDBANK	2,23%	2026-09-25	1 530 000,00	0,00	35 000,00	1 495 000,00
SWEDBANK	2,78%	2027-08-25	1 530 000,00	0,00	35 000,00	1 495 000,00
Summa			3 505 000,00	0,00	90 000,00	3 415 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 90 000 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 2 965 000 kr

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	204 620	303 359
Ej reskontraförda leverantörsskulder	261 391	0
Summa leverantörsskulder	466 011	303 359

Not 19 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	315 068	154 390
Debiterad preliminärskatt	-301 444	-141 515
Summa skatteskulder	13 624	12 875

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter*	93 844	70 098
Upplupna räntekostnader	7 594	8 571
Upplupna driftskostnader	0	35 182
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	6 028
Upplupna elkostnader	3 704	11 988
Upplupna vattenavgifter	0	26 900
Upplupna värmekostnader	94 160	106 371
Upplupna kostnader för renhållning	0	9 650
Upplupna revisionsarvoden	35 000	25 125
Upplupna styrelsearvoden*	326 675	223 100
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	8 084
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 153	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	351 129	237 237
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	914 258	768 334

*avser åren 2022-2025

Not 21 Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	14 277 000	14 277 000

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat. Från 1 februari 2026 höjdes avgifterna med 10%.

Styrelsens underskrifter

Uppsala, datum enligt elektronisk signatur.

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-05-13.

Peter Fagerström

Monika Gelotte

Lars-Håkan Brolin

Gustaf Waxberg

Marina Smekal

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt datum som framgår av elektroniska signaturer.

Linda Sandler
Auktoriserad revisor
Folkessons Råd & Revision AB

Helena Rörby
Förtroendevald revisor

BRF Solgården

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för BRF Solgården 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





Verification appendix

Finalized at: 2026-05-21 10:28:50 CEST

RESLY

Title: BRF Solgården ÅR 2025.pdf

Initiated By: linda.sandler@folkessonab.se (linda.sandler@folkessonab.se) via FOLKESSON 5568895246

Signees:

- Olof Peter Fagerström signed at 2026-05-19 07:43:33 CEST with Swedish BankID (19690913-XXXX)
- Monika Gelotte signed at 2026-05-19 20:20:14 CEST with Swedish BankID (19550223-XXXX)
- Lars-Håkan Brolin signed at 2026-05-18 16:18:09 CEST with Swedish BankID (19740714-XXXX)
- Gustaf Johan Waxberg signed at 2026-05-18 16:54:50 CEST with Swedish BankID (19880505-XXXX)
- Inga Marina Smekal signed at 2026-05-19 22:20:29 CEST with Swedish BankID (19490214-XXXX)
- Helena Rörby signed at 2026-05-20 21:13:46 CEST with Swedish BankID (19700131-XXXX)
- Linda Margareta Sandler signed at 2026-05-21 10:28:50 CEST with Swedish BankID (19750410-XXXX)

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 6a06d127fd61925ebd2236a8 Digest: AaoRhDZpHc55Hexu9It76fggnG6QyJyU1U3zbl0Rv1A=

Signed document (AaoRhD)

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Solgården
Org.nr. 717600-3189

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solgården för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Solgården för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Folkesson Råd & Revision AB

Linda Sandler
Auktoriserad revisor

Helena Rörby
Föreningsvald revisor



Verification appendix

Finalized at: 2026-05-21 10:28:50 CEST

RESLY

Title: BRF Solgården RB 2025.pdf

Initiated By: linda.sandler@folkessonab.se (linda.sandler@folkessonab.se) via FOLKESSON 5568895246

Signees:

- Helena Rörby signed at 2026-05-20 21:13:46 CEST with Swedish BankID (19700131-XXXX)
- Linda Margareta Sandler signed at 2026-05-21 10:28:50 CEST with Swedish BankID (19750410-XXXX)

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 6a06d127fd61925ebd2236aa Digest: Fx2fDncREdRiIDb6eZhhpX/1b5ZPgqGwDB1gx7ErIkk=

Signed document (Fx2fDn)