

Årsredovisning

BRF Solbergahem

715600-0106

Styrelsen för BRF Solbergahem får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	12

Jul PC
MM W N
AO LTP

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Föreningen är en privatbostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen. Föreningen innehar fastigheterna Stänkpenseln 2 och Listpenseln 1 med äganderätt i Nykvarns kommun. Av föreningens 34 lägenheter är samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har två lokaler som är upplåtna med hyresrätt. Föreningen består av 45 medlemmar. Under räkenskapsåret har tre överlåtelser skett.

Årsavgifter

Inga höjningar av årsavgifter är planerade för år 2026.

Fastigheten

Inga större renoveringar/underhåll är planerade för år 2026 utan endast sedvanligt löpande underhåll.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen samt löpande underhåll administreras av styrelsen genom ett antal avtal och upphandlingar av olika entreprenörer.

Under året har ekonomiska förvaltningen har på styrelsens uppdrag övertagits av Hefab Redovisning AB.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 11 protokollförda möten. Styrelse sammansättning har varit följande:

Leif Pärlistål	ledamot, ordförande
Gunilla Jansson	ledamot
Malin Löwbäck	ledamot
Adam Omberg	ledamot
Mattias Moberg	ledamot
Per Liljeroth	suppleant

Av föreningen vald revisor har varit Tomas Werner

Handwritten signatures and initials:
JL R
WM
HM AO LP

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	2 199	2 115	2 063	1 893
Resultat efter finansiella poster	205	-165	-303	52
Soliditet %	1	0	0	9
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	864	845		
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	7 059	7 602		
Sparande (kr) per kvadratmeter	177	177		
Räntekänslighet %	9	9		
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	192	234		
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	7 599	7 599		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	88	90		

Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Tas oftast ut som en månadsavgift av medlemmarna, ska redovisas per kvadratmeter i föreningen. Årsavgiften ska täcka föreningens löpande kostnader och ett visst underhåll.

Skuldsättning (kr) per kvadratmeter = Med skulder avses de fastighetslån som föreningen betalar räntor och amortering på. Skulderna divideras med bostadsrättsytan (samt ev hyresrättsyta) i föreningen (skuldsättning/m²). En skuldsättning på 5 000 kronor per kvadratmeter eller mindre är att beteckna som låg medan en på mer än 10 000 kronor per kvadrat är hög och en på mer än 15 000 per kvadrat mycket hög.

Sparande (kr) per kvadratmeter = Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll har räknats bort. Beloppet divideras med den totala ytan i föreningen (sparande/m²). I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200 och 300 kronor per kvadratmeter.

Räntekänslighet = Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

Energikostnad (kr) per kvadratmeter = Energikostnaden omfattar kostnader för uppvärmning, el och vatten. En energikostnad/kvm upp till 250 kr är att beteckna som bra.

Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt = Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt

GD
MM
Re
L.P.
AD
TH

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 167 645	106 386	-270 311	-164 832	1 838 888
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-164 832	164 832	0
Förändring medlemsinsatser			-1 794 095		-1 794 095
Årets resultat				284 903	284 903
Belopp vid årets utgång	2 167 645	106 386	-2 229 238	284 903	329 696

Inbetalda insatser har anpassats till insatser enligt lägenhetsregister.

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 229 238
Årets resultat	284 903
<i>Summa</i>	<i>-1 944 335</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond 3% av taxeringsvärde	75 000
Balanseras i ny räkning	-2 019 335
<i>Summa</i>	<i>-1 944 335</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Handwritten signatures and initials:
JL
TW
Re
MM
W
AD
LP

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter.			
Nettoomsättning	2	2 199 036	2 115 037
Summa rörelseintäkter		2 199 036	2 115 037
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 016 338	-1 075 018
Styrelsearvoden	4	-60 058	-60 453
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-230 515	-460 653
Summa rörelsekostnader		-1 306 911	-1 596 124
Rörelseresultat		892 125	518 913
Finansiella poster			
Ränteintäkter		-	23 311
Räntekostnader		-607 222	-707 056
Summa finansiella poster		-607 222	-683 745
Resultat efter finansiella poster		284 903	-164 832
Resultat före skatt		284 903	-164 832
Årets resultat		284 903	-164 832

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JLK", "MM", "AD", "LT", and "Fe".

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	16 826 841	16 990 841
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	66 515
Summa materiella anläggningstillgångar		16 826 841	17 057 356
Summa anläggningstillgångar		16 826 841	17 057 356
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		–	133 603
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 520	–
Summa kortfristiga fordringar		16 520	133 603
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 133 076	499 324
Summa kassa och bank		1 133 076	499 324
Summa omsättningstillgångar		1 149 596	632 927
SUMMA TILLGÅNGAR		17 976 437	17 690 283

Handwritten signatures and initials:
Jed
MM
W
R
re
AP
LP.

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	2 167 645	373 550
Fond för yttre underhåll	106 386	106 386
Summa bundet eget kapital	2 274 031	479 936

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-2 229 238	-270 311
Årets resultat	284 903	-164 832
Summa fritt eget kapital	-1 944 335	-435 143

Summa eget kapital	329 696	44 793
---------------------------	----------------	---------------

Långfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut	10 000 000	17 379 093
------------------------------------	------------	------------

Summa långfristiga skulder	10 000 000	17 379 093
-----------------------------------	-------------------	-------------------

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder	8	7 379 093	—
Förskott på avgifter och hyror		142 275	151 530
Leverantörsskulder		104 883	—
Aktuella skatteskulder		2 847	—
Övriga skulder		8 803	—
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		8 840	114 867

Summa kortfristiga skulder	7 646 741	266 397
-----------------------------------	------------------	----------------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 976 437	17 690 283
---------------------------------------	-------------------	-------------------

Handwritten signatures and initials:
W, MM, W, Re, AO, LP

KASSAFLÖDESANALYS

1

2025-01-01
2025-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	892 125
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
- Avskrivningar	230 515
Erlagd ränta	-607 222
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	515 418
Förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	268 161
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-69 687

Kassaflöde från den löpande verksamheten	713 892
---	----------------

Årets kassaflöde	713 892
-------------------------	----------------

Likvida medel vid årets början	499 324
Likvida medel vid årets slut	1 213 216

John
TW MM W
Re AO
LP.

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Jämförelsetalen har något omdisponerats med jämförelsen är dock densamma.

Not 2	Nettoomsättningens innehåll	2025-12-31	2024-12-31
	Årsavgifter	-1 933 002	-1 909 283
	Elavgifter	-43 154	-7 513
	Parkeringsavgifter	-81 700	-63 000
	Hysesintäkter	-141 180	-135 241
	Summa	-2 199 036	-2 115 037

Årsavgifter täcker kostnader av vad som framgår i stadgarna.

Not 3	Driftskostnader	2025-12-31	2024-12-31
	Elkostnader	188 036	50 696
	Fjärrvärme	206 640	397 169
	Vatten och avlopp	77 122	129 493
	Renhållning	120 258	41 584
	Fastighetsservice	21 686	—
	Reparationer/underhåll	106 320	161 869
	Fastighetsavgift/skatt	73 933	64 396
	Försäkring	33 040	48 908
	Bredband	130 448	131 108
	Redovisningstjänst	37 299	32 500
	Tidigare redovisningstjänst	11 148	16 495
	Revisionsarvode	4 000	800
	Övriga kostnader	6 408	—
		1 016 338	1 075 018

RW CLK MM
RC AD 10

Not 4	Styrelsearvode	2025-12-31	2024-12-31
	Arvoden	45 700	46 000
	Sociala kostnader	14 358	14 453
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	<i>60 058</i>	<i>60 453</i>

Not 5	Avskrivningar
Byggnad	0,67-4 procent, 25-150 år.
Inventarier	10 procent. 10 år.

Anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till fastighetens avskrivningsenheter genom komponentuppdelning och komponentbyte.

Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	20 962 050	20 962 050
	Utgående anskaffningsvärden	20 962 050	20 962 050
	Ingående avskrivningar	-3 971 209	-3 656 778
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-164 000	-314 431
	Utgående avskrivningar	-4 135 209	-3 971 209
	Redovisat värde	16 826 841	16 990 841
	Taxeringsvärden	24 094 000	24 094 000

Boytan utör 2287kvm, och lokalytan utgör 175kvm. Totalt 2462kvm.

Chad
MM
Re
PW
AD
CW
AP

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	930 293	930 293
	Utgående anskaffningsvärden	930 293	930 293
	Ingående avskrivningar	-863 778	-770 749
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-66 515	–
	Utgående avskrivningar	-930 293	-863 778
	Redovisat värde	0	66 515

Not 8	Upptagan lån	2025-12-31	2024-12-31
	Lån Swedbank, ränta 3,51%, omförhandling 2027-02-25	-5 000 000	-5 000 000
	Lån Swedbank, ränta 3,51%, omförhandling 2027-02-25	-5 000 000	-5 000 000
	Lån Swedbank, ränta 3,80%, omförhandling 2026-02-25	-3 706 510	-3 706 510
	Lån Swedbank, ränta 2,45%, omförhandling 2026-03-28	-3 672 583	-3 672 583
		-17 379 093	-17 379 093

Eventuella lån med förfallodatum inom ett år, har klassificerats som kortfristig skuld i balansräkningen i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd men omförhandlas och är därmed en långfristig skuld efter förfallodatum.

Not 9	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	21 517 000	21 517 000
	Summa ställda säkerheter	21 517 000	21 517 000

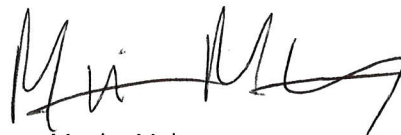
Chk
AO G
PC
TU *MM*
LT

UNDERSKRIFTER

Nykvarn per:



Leif Pärlistål



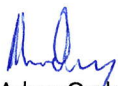
Mattias Moberg



Gunilla Jansson



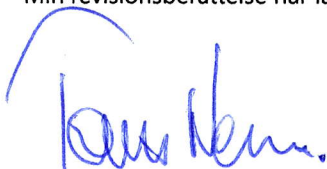
Malin Löwbäck



Adam Örnberg

Min revisionsberättelse har lämnats

25 mars.



Tomas Werner
Revisor

Till årsstämman i Brf Solbergahem, 715600-0106

Rapport om årsbokslutet

Jag har utfört en revision av årsbokslutet för Brf Solbergahem för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta ett årsbokslut som ger en rättvisande bild. Styrelsen har även ansvaret för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta ett årsbokslut som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsbokslutet inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsbokslutet. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsbokslutet, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsbokslutet för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsbokslutet.

Jag anser att de underlag jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalande

Enligt min uppfattning har årsbokslutet upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för verksamhetsåret.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsbokslutet har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Solbergahem för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

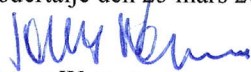
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsbokslutet granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsbokslutslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de uppgifter jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalande

Jag tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Södertälje den 25 mars 2026



Tomas Werner