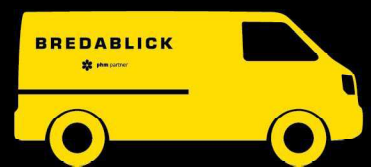


Bostadsrättsföreningen Solstrålen

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen Solstrålen

Org.nr: 769613-1593

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	19



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Solstrålen, 769613-1593, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-09-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-01-22 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-13 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har del i gemensamhetsanläggningen Malmö Österport ga:1. Gemensamhetsanläggningen Malmö Österport ga:1 ändamål är att förvalta garage i källarplan, biltvättplats, fjärrvärmecentral, avhärtningsrum och elcentral samt i markplan garage och sprinklercentral med manöverrum, vidare ingår inbrotts och passageanläggning.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Bo Måbrink	2027
Ledamot	Adam Vaskovic	2027
Ledamot	Peter Jönsson	2026
Ledamot	Erik Axell	2026
Ledamot	Johanna Dalentoft	2026
Suppleant	Livia Vladu	2026
Suppleant	Henrik Nilsson	2026

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor Andrea Åkesson, Azets Revision & Rådgivning AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av:
Patrik Hansson, sammankallande
Erik Svensson

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Österport 8 i Malmö stad med därpå uppförd byggnad med 175 lägenheter och 8 lokaler. Byggnaden är uppförd 1971. Fastighetens adresser är Grönegatan 11, Norregatan 4-10 samt Stora Trädgårdsgatan 3.

Föreningen upplåter 164 lägenheter och 4 lokaler med bostadsrätt samt 11 lägenheter, 4 lokaler samt 162 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
9	83	79	4

Total tomtarea:	6 418	kvm
Total bostadsarea:	11 021	kvm
- varav bostadsrättsarea:	10 374	kvm
- varav hyresrättsarea:	647	kvm
Total lokalarea:	804	kvm
Total garagearea:	2 385	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Kontraktslängd	Avtalstid
Coaching med mera-Malmö HB	85		2029-08-31
Vakant	136		
Animo Assistans AB	97		2029-01-31
Föreningslokal	60		

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-02-08.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF.

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



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Trädgårdsskötsel	Allservice på Limhamn
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Ownit
Städning	Ogify IT
Avfallshantering	Ragn-sells
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	E.ON
Jour	Tempest Security
Mätning El och Vatten	Brunata
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Brandservice Syd
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal dörrar	Safeteam
Serviceavtal hissar	MSW Servicebolag
Serviceavtal tvättmaskiner	Bengtssons Tvättmaskinsservice
Serviceavtal ventilation	VEAB
Serviceavtal värme	QSEC

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 992 303 kr (1 313 960 kr 2024) och planerat underhåll för 204 726 kr (32 814 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2023 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 3 348 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 283 kr per kvm.



Tidigare utfört underhåll

År

Ny takbeklädnad	2008
Nya fönster och balkongdörrar	2009,2010
Nya fläktar på taket 11 st	2011
Relining av avloppstammar	2016
Tappvatten	2018-2019
Installation av varmvatten- och elmätare	2019
Nya cirkulationspumpar	2019/1st och 2014/3 st
Nytt expansionskärl	2016
Ny tvättutrustning och uppfräschning av 4 tvättstugor	2017
Renovering av gården	2015,2016
9 st nya lägenheter i före detta lokaler	2016,2018
Fasadtvätt och målning av bröstningen under fönster och balkonräckens utsida samt väggar på loftgången	2017
Målning av trapphusen	2017
Målning hissar invändigt	2017,2020
Målning av fläkthuset på taket 11 st	2019
Solceller	2020
Porttelefonsystem	2020

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-04-28. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Under året 2025 höjdes många avgifter bl.a. vatten, värme och sophämtning. Styrelsen började planera angående nya lagen om glas och metallinsamling i fastigheten. November 2026 träder lagen i kraft och vi har redan under 2025 rätt så klar för oss hur vi ska lösa det.

Tyvärr gick BienVelo på Norregatan 8 i konkurs, nu är lokalen ute på marknaden. En vattenläcka på Stora Trädgårdsgatan som berodde på ägarens installation i bostaden, hur slutresultat blir vet vi inte ännu.

Trädgården fick lite nya växter, möblerna har renoverats, svampen på kantstenen fick All Service på Limhamn äntligen bort. Vi har även lyckats få stopp på råttorna på gården verkar det som, fällorna kommer fortfarande vara kvar.

Solcellerna tvättades av Solcellstvättan i Simrishamn, samt så bytte SolNord en del elektronik, garantin gällde. Solcellerna kommer tvättas en gång om året i fortsättningen. Några har problem med duvor på balkongen, speciellt hos dem som är borta en längre tid. En del nya medlemmar har vi godkänt efter att gamla medlemmar flyttat till nya hem. En hyresrätt ombildades till bostadsrätt som sedan såldes.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 15 överlåtelser av bostadsrätter skett (2024 skedde 18 överlåtelser).

Under året har 1 upplåtelser av bostadsrätt skett (2024 år skedde 1 upplåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31: 11 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 7 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 213 medlemmar.

22 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

19 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 216 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2026-01-01 då avgifterna höjdes med 1 %.

I grundårsavgiften ingår värme samt kallvatten. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband

Föreningen har avläsning av el och varmvatten vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	12 284	11 608	11 101	11 102
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 614	792	947	252
Förändring av underhållsfond	3 143	3 133	3 018	1 557
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	254	-557	-265	486
Sparande, kr/kvm	246	183	199	236
Soliditet, (%)	77	74	71	71
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	815	759	714	683
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	71	70	71	71
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	721	707	639	618
Lokalhyra, kr/kvm	818	909	661	872
Bostadshyra, kr/kvm	1 724	1 868	1 475	1 408
Driftkostnad, kr/kvm	384	373	391	357
Energikostnad, kr/kvm	197	188	198	170
Ränta, kr/kvm	105	126	74	59
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	236	223	223	218
Skuldsättning, kr/kvm	3 237	3 797	4 223	4 223
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	4 275	5 083	5 648	5 675
Räntekänslighet, (%)	5.2	6.7	8.0	8.0
Snittränta, (%)	3.25	3.14	1.76	1.40

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	166 361 951	7 224 274	- 17 638 576	792 115
Disposition enligt föreningsstämma			792 115	-792 115
Reservering fond för yttre underhåll enl stämmobeslut		3 166 000	-3 166 000	
Avsättning till underhållsfond		3 348 000	-3 348 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll enl stämmobeslut		-32 814	32 814	
Ianspråktagande av underhållsfond		-204 726	204 726	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	2 844 120			
Årets resultat				1 613 502
Vid årets slut	169 206 071	13 500 734	- 23 122 921	1 613 502

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 19 979 647
Årets resultat före fondändring	1 613 502
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 3 348 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	204 726
Summa över/underskott	- 21 509 419

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 21 509 419
Totalt	- 21 509 419

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

10 705 049

10 575 067

Övriga rörelseintäkter

3

1 579 144

1 033 378

Summa rörelseintäkter

12 284 193

11 608 445

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-6 652 489

-6 646 926

Övriga kostnader

5

-549 959

-442 417

Personalkostnader

6

-296 770

-284 732

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-1 783 683

-1 784 244

Summa rörelsekostnader

-9 282 901

-9 158 319

RÖRELSERESULTAT

3 001 292

2 450 126

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

109 116

129 619

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 496 906

-1 787 630

Summa finansiella poster

-1 387 790

-1 658 011

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

1 613 502

792 115

RESULTAT FÖRE SKATT

1 613 502

792 115

ÅRETS RESULTAT

1 613 502

792 115



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	202 093 644	203 733 506
Inventarier, maskiner och installationer	10	1 788 660	1 932 481
Summa materiella anläggningstillgångar		203 882 304	205 665 987
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		203 882 304	205 665 987
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		111 564	-33 122
Övriga fordringar		306 050	246 281
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	1 045 154	293 956
Summa kortfristiga fordringar		1 462 768	507 115
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	4 703 649	6 598 250
Summa kassa och bank		4 703 649	6 598 250
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 166 417	7 105 365
SUMMA TILLGÅNGAR		210 048 721	212 771 352



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		169 206 071	166 361 951
Underhållsfond		13 500 734	7 224 274
Summa bundet eget kapital		182 706 805	173 586 225
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-23 122 921	-17 638 576
Årets resultat		1 613 502	792 115
Summa fritt eget kapital		-21 509 419	-16 846 461
SUMMA EGET KAPITAL		161 197 386	156 739 764
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13 , 14	36 000 000	0
Summa långfristiga skulder		36 000 000	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		36 000 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	13 , 14	10 000 000	54 000 000
Förskott från kunder		45 506	45 506
Leverantörsskulder		996 023	596 452
Skatteskulder		3 184	49 396
Övriga skulder		-28 533	-47 507
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 835 155	1 387 741
Summa kortfristiga skulder		12 851 335	56 031 588
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		12 851 335	56 031 588
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		210 048 721	212 771 352

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	3 001 292	2 450 126
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 783 683	1 784 244
Summa	4 784 975	4 234 370
Erhållen ränta	109 116	129 619
Erlagd ränta	-1 496 906	-1 787 630
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 397 185	2 576 359
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ändring av rörelsefordringar	293 816	357 292
Ändring av rörelseskulder	-429 722	-336 900
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 261 279	2 596 751
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Årets upplåtna lägenheter	2 844 120	2 493 218
Upptagna lån	46 000 000	6 000 000
Amortering av låneskulder	-54 000 000	-12 000 000
Depositioner		-12 756
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 155 880	-3 519 538
Årets kassaflöde	-1 894 601	-922 787
Likvida medel vid årets början	6 598 250	7 521 037
Likvida medel vid årets slut	4 703 649	6 598 250



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	100 år
Inventarier, maskiner och installationer	5-25 år

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	7 264 627	7 101 593
Årsavgifter lokaler	218 016	235 341
Hyror bostäder	1 115 334	1 208 537
Hyror lokaler	332 456	364 901
Hyror p-platser/garage	1 750 616	1 649 960
Övriga objekt	9 600	9 600
Lokaler	14 400	5 135
Totalt årsavgifter och hyror	10 705 049	10 575 067



Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	67 263	60 585
Vidarefakturerade kostnader	10 235	0
Vatten	452 337	151 275
El	683 907	298 341
Debiterad fastighetsskatt	17 715	47 307
Försäkringsersättningar	108 447	288 307
Överlåtelseavgifter	26 077	0
Övriga intäkter	61 743	48 898
Kommunikation	151 420	138 665
Totalt övriga rörelseintäkter	1 579 144	1 033 378

I posten övriga intäkter ingår det under 2025, 16 170 i form av pantsättningsavgifter samt 40 879 i form av övriga ersättningar.



Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2025	2024
El	557 154	954 535
Uppvärmning	1 417 205	1 340 534
Vatten och avlopp	819 550	515 984
Avfallshantering	207 467	316 530
Teknisk förvaltning	750 822	1 010 741
Serviceavtal	86 775	72 265
Besiktningsskostnader	263 959	50 308
Systematiskt brandskyddsarbete	19 991	14 493
Snöröjning	0	10 158
Bevakningskostnader	12 038	26 292
Övriga utgifter för köpta tjänster	28 591	56 638
Bredband	148 226	149 934
Kabel-TV	80 228	78 615
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	9 470	0
Försäkringar	241 620	229 019
Samfälligheter	218 699	-64 930
Förbrukningsmaterial	20 289	8 836
Övriga riskkostnader, avgälder och övrigt	0	-11 050
Övriga driftkostnader	31 676	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	541 700	541 250

5 455 460

5 300 152

Reparationer

Huskropp	11 596	174 335
Hiss	190 804	100 257
Bostäder	0	25 380
Lokaler	169 585	242 032
P-platser/garage	33 178	136 847
Övriga installationer	3 760	0
Markytor	22 990	12 063
Klottersanering	0	4 078
Skadedjur	460	0
Vattenskador	268 537	318 281
Övrigt	0	43 458
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	76 222	74 671
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	24 671	38 091
Övrigt, gemensamma utrymmen	19 723	20 019
VA & sanitet, installationer	97 742	35 892
Värme, installationer	37 631	0
Ventilation, installationer	30 551	69 421
El, installationer	4 854	19 135

992 303

1 313 960

Planerat underhåll

Huskropp, övrigt	57 917	0
Huskropp, balkonger	121 642	0
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	25 167	0
P-platser/garage	0	32 814

204 726

32 814

Totalt fastighetskostnader

6 652 489

6 646 926



Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Förvaltningskostnader	359 395	239 035
Revision	30 019	19 507
Tele och post	147	169
Självrisker vid skada	47 000	0
Jurist- och advokatkostnader	39 123	62 458
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	2 043	-10 870
Kontorsmateriel och trycksaker	9 414	9 044
Bankkostnader	5 301	8 606
Hyra av anläggningstillgångar	0	34 200
IT-tjänster	5 352	9 893
Övriga externa tjänster	26 719	54 500
Övriga externa kostnader	25 448	15 875
Totalt övriga kostnader	549 959	442 417

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsen		
Styrelsearvode	235 200	229 198
Utbildning	3 388	0
Sociala kostnader	58 182	55 534
	296 770	284 732
Totalt personalkostnader	296 770	284 732

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader	1 639 862	1 640 316
Inventarier, maskiner och installationer	143 821	143 928
	1 783 683	1 784 244
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 783 683	1 784 244

Not 8. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	101 000 000	101 000 000
Summa:	101 000 000	101 000 000



Not 9. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	164 031 516	164 031 516
Mark	63 778 931	63 778 931
Utgående anskaffningsvärden	227 810 447	227 810 447
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 24 076 941	- 22 436 625
Årets avskrivning på byggnader	- 1 639 862	- 1 640 316
Utgående avskrivningar	-25 716 803	-24 076 941
Utgående redovisat värde	202 093 644	203 733 506
<i>Varav</i>		
Byggnader	138 314 713	139 954 575
Mark	63 778 931	63 778 931
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	156 800 000	159 600 000
Taxeringsvärde mark	112 200 000	102 000 000
	269 000 000	261 600 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	245 000 000	236 000 000
Lokaler	24 000 000	25 600 000
	269 000 000	261 600 000
Not 10. Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	2 511 237	2 511 237
Utgående anskaffningsvärden	2 511 237	2 511 237
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 578 756	- 434 828
Årets avskrivningar	- 143 821	- 143 928
Utgående avskrivningar	- 722 577	- 578 756
Utgående redovisat värde	1 788 660	1 932 481
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna intäkter	389 477	0
Upplupna ränteintäkter	104 894	0
Förutbetalda kostnader	550 783	293 956
Summa	1 045 154	293 956
Not 12. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 953 922	1 075 039
Transaktionskonto Handelsbanken	0	1 209 792
Transaktionskonto Handelsbanken	0	58
Placeringskonto SBAB	2 749 726	3 249 727
Placeringskonto Borgo	0	1 063 634
Summa	4 703 648	6 598 250



Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Stadshypotek	2028-06-30	2,54 %	12 000 000	0
Stadshypotek	2027-06-30	2,38 %	24 000 000	0
SEB	Löst		0	24 000 000
Stadshypotek	Löst		0	12 000 000
SEB	Löst		0	7 000 000
SEB	Löst		0	11 000 000
Nordea*	2026-12-29	2,32 %	10 000 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			46 000 000	54 000 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-10 000 000	-54 000 000
			36 000 000	0

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

*Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

Not 14. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	10 000 000	54 000 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	36 000 000	0
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	46 000 000	54 000 000

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	1 934	1 397
Förutbetalda intäkter	1 244 445	786 732
Upplupna revisionsarvoden	26 000	20 000
Upplupna kostnader	562 776	579 612
Summa	1 835 155	1 387 741



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-27

Bo Måbrink
Ordförande

Adam Vaskovic
Ledamot

Peter Jönsson
Ledamot

Erik Axell
Ledamot

Johanna Dalentoft
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Andrea Åkesson, Azets Revision & Rådgivning AB
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.04.2026 15:43

SENT BY OWNER:**DOCUMENT ID:**

HyF6U2kTbx

ENVELOPE ID:

r1FaLhy6bl-HyF6U2kTbx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Solstrålen.
pdf
19 pages

SHA-512:

62f86c56f90e80ea409163c6630200cedca43c73792cd1
5cd376189b599eb81affc43a48fcc75ff9965bd0cecd992
bf3ee42727b170922765ceea8a03724e56f

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
BO MÅBRINK	 Signed	18.04.2026 19:01	eID	Swedish BankID (DOB: 1951/05/22)
	Authenticated	18.04.2026 06:32	Low	
Adam Vaskovic	 Signed	19.04.2026 08:32	eID	Swedish BankID (DOB: 1990/03/18)
	Authenticated	17.04.2026 15:52	Low	
JOHANNA DALENTOFT	 Signed	19.04.2026 16:21	eID	Swedish BankID (DOB: 1995/06/06)
	Authenticated	19.04.2026 16:17	Low	
Erik Robert Evald Axell	 Signed	19.04.2026 16:55	eID	Swedish BankID (DOB: 1994/01/21)
	Authenticated	19.04.2026 16:53	Low	
Dan Peter Jönsson	 Signed	20.04.2026 07:06	eID	Swedish BankID (DOB: 1981/04/17)
	Authenticated	20.04.2026 07:06	Low	
ANDRÉA ÅKESSON	 Signed	20.04.2026 15:43	eID	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14)
	Authenticated	20.04.2026 07:46	Low	

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Solstrålen, org.nr 769613-1593.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Solstrålen 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 avveckla verksamheten.

Revisorns 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:

- o 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. Risker 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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.

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 Bostadsrättsföreningen Solstrålen 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 och 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgar.

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 vi 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 vår professionella 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.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANDRÉA ÅKESSON

Undertecknare

Serienummer: 99fe77aa3acc8[...]3d11f9a24f192

IP: 95.203.xxx.xxx

2026-04-20 13:42:44 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

