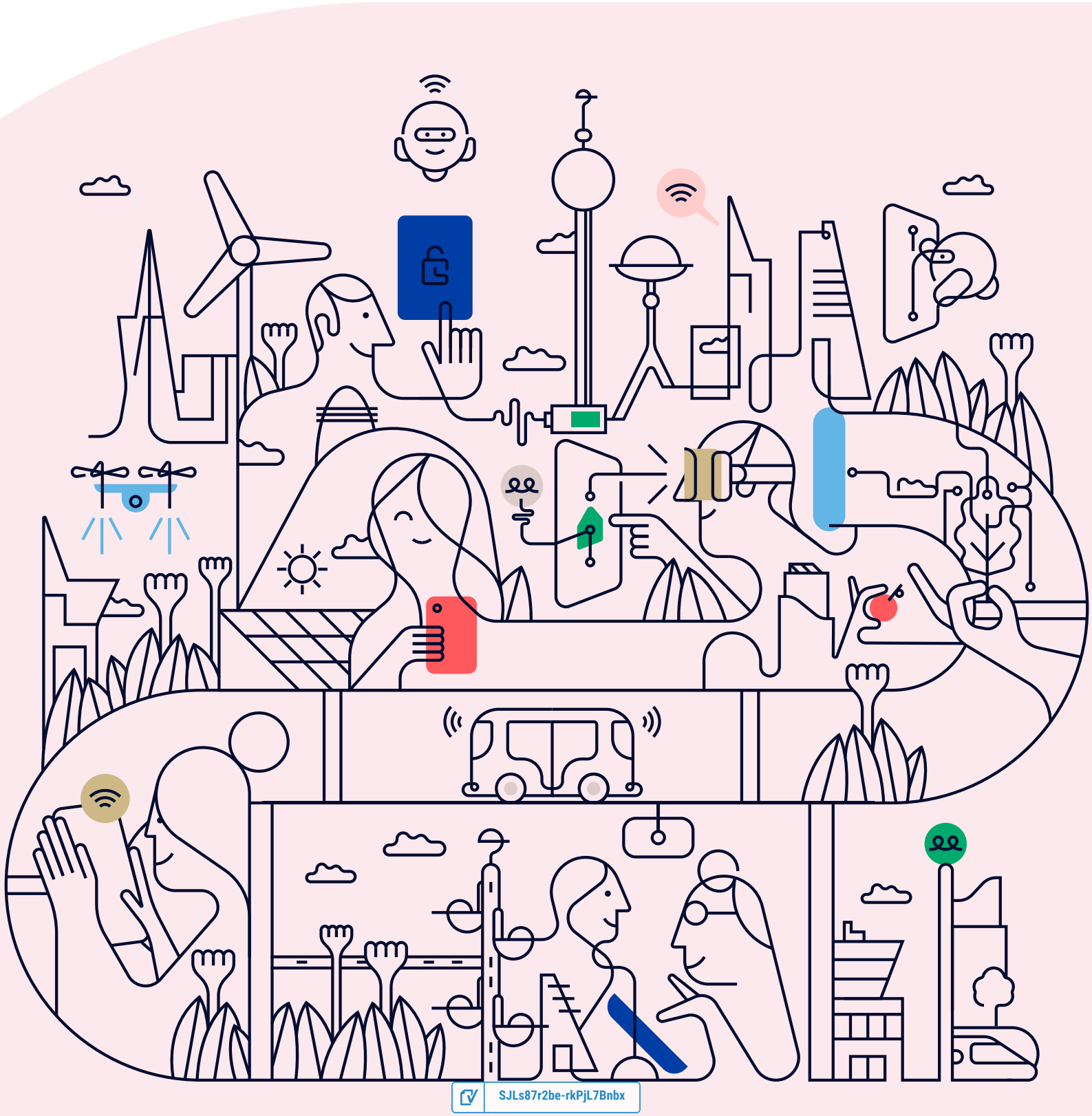
2025

Årsredovisning

Brf Solbjer 1



SJLs87r2be-rkPjL7Bnbx

Välkommen till årsredovisningen för Brf Solbjer 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 4
Flerårsöversikt ..... s. 5
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 17**

SJLs87r2be-rkPjL7Bnbx

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

SJLs87r2be-rkPjL7Bnbx

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-11-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-10-23 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-01 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Solbjer 1	2018	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Arthur J Gallagher Proinova AB

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2018.

Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 2 540 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 540 kvm.

Styrelsens sammansättning

Bengt Phung	Ordförande
Tobias Persson	Styrelseledamot
Stephanie Alvarez Fernandez	Styrelseledamot
Ana Wiengren	Styrelseledamot - avgått
Jörgen Johnsson	Suppleant

Firmateckning

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

Revisorer

Mattias Nilsson Revisor Ernst & Young AB

SJLs87r2be-rkPjL7Bnbx

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Genomsnittlig kostnad för underhåll är 147 000 kr/år och för investering 564 000 kr/år.

Planerade underhåll

2026 Fasadskivor - Tvätta
Ventilationskanal - Rensa

2027 OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)

2029 Avloppsstammar/avloppsrör - Spola/Filma

Avtal med leverantörer

Besiktning av fastighetens hiss	Dekra Industrial AB
Bredbandstjänster	Bahnhof AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El och fjärrvärme	Kraftringen Energi AB
Elmätning	Eliasson & Lagerström System AB
Rengöring och byte av entrémattor	HR Björkmans Entrémattor AB
Service av dörrautomatiker	Great Security Sverige AB
Service av fastighetens hiss	Schindler Hiss AB
Signering av elektroniska dokument	Visma Solutions OY
Teknisk förvaltning, vaktmästeri, trappstädning, snöskottning och halkbekämpning	Climat80 AB
TV- och bredbandstjänster	Telia Sverige AB
Utemiljö och trädgård	Solvändans Trädgård AB
Webbhotell och domännamn	One.com Group AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Lund SOLBJER 1-7, med en andel på 20%.

Samfälligheten förvaltar det gemensamma utrymmet i innergården mellan samfällighetsdelägarnas byggnader. Detta omfattar skötsel av gården, dess planteringar och avfallshanteringen. Lunds kommunala fastighetsbolag LKF, som också är samfällighetsdelägare, sköter förvaltningen.

SJLs87r2be-rkPjL7Bnbx

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Efter den kraftiga höjningen av medlemsavgiften våren 2024 gjorde sänkta räntor i slutet av 2024 att föreningens medlemsavgift kunde bibehållas på samma nivå 2025, och i slutet av 2025 återupptogs den amortering på lån som pausats när räntorna var höga med en extra amortering på 1 miljon kronor. Styrelsen bedömer att vi även 2026 kan klara oss utan att höja medlemsavgiften, även om vi enligt budgeten kommer att gå något back.

Föreningen har tre olika lån och ett av dessa har fortfarande låg ränta fram till 2027, vilket gör det troligt att medlemsavgiften behöver höjas 2027. Styrelsens plan för att undvika att drabbas kraftigt av höga räntor framöver är dels att låta ett av dess tre lån löpa ut varje år och sedan binda om det på tre år, dels att amortera på föreningens lån så att lånebeloppet, och därmed räntekänsligheten, med tiden minskar.

Förändringar i avtal

Föreningen har under året ersatt Telia, som tillhandahöll tv och bredbandstjänster, med Bahnhof, som endast tillhandahåller bredbandstjänster. Beslutet att ersätta Telia med Bahnhof, och därmed sluta tillhandahålla tv-tjänster till medlemmarna, fattades på årsstämman 2025-04-24.

Övriga uppgifter

I samband med att föreningen gick över från att använda redovisningsregelverket K2 till att använda redovisningsregelverket K3 upprättades en ny 50-årig underhållsplan. Den nya planen ersätter den tidigare underhållsplanen som skapades när byggnaden kom till.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 58 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 53 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

SJLs87r2be-rkPjL7Bnbx

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 880 752	2 798 924	2 159 786	2 101 988
Resultat efter fin. poster	-436 000	-271 307	-78 949	-176 406
Soliditet (%)	67	66	66	66
Yttre fond	773 430	626 430	444 435	242 440
Taxeringsvärde	73 200 000	68 600 000	68 600 000	68 600 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 127	1 082	840	829
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100,0	97,4	94,8	99,9
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 654	14 128	14 208	14 355
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 654	14 128	14 208	14 355
Sparande / kvm totalyta, kr	281	172	248	209
Elkostnad / kvm totalyta, kr	82	73	78	115
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	78	74	65	65
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	48	40	35	17
Energikostnad / kvm totalyta, kr	208	186	178	197
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,27	2,82	1,27	1,29
Räntekänslighet (%)	11,98	13,05	16,92	17,32

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för el (totalt 190 883 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets förlust på -436 000 kr kan ställas mot budgeten för 2025 som visade ett förväntat resultat på +90 700 kr. Medan föreningen haft något större rörelsekostnader även i övrigt är den stora anledningen till det negativa resultatet posten "Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar", som gick från budgeterat -709 000 kr till det faktiskt värdet -1 148 688; en ökning med -439 688 kr vilket är något större än årets förlust. Anledningen till att denna post ökat är omläggningen från redovisningsregelverken K2 till K3. K3 medför högre

SJLs87r2be-rkPjL7Bnbx

avskrivningar då man delar upp fastigheten i komponenter och skriver av dem på deras beräknade livslängd, istället för som i K2 där hela byggnaden sågs som en enhet och skrevs av i sin helhet på 100-120 år. Det finns således fog för slutsatsen att årets resultat inte främst beror på oväntade större kostnader under året utan bytet av redovisningsregelverk, vilket är en engångshändelse. Framöver kommer hänsyn att tas till de ändrade avskrivningsreglerna även när budgeten görs för att undvika framtida förluster.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	72 865 000	-	-	72 865 000
Fond, yttre underhåll	626 430	-	147 000	773 430
Balanserat resultat	-1 488 461	-271 307	-147 000	-1 906 768
Årets resultat	-271 307	271 307	-436 000	-436 000
Eget kapital	**71 731 662**	**0**	**-436 000**	**71 295 663**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 759 768
Årets resultat	-436 000
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-147 000
Totalt	**-2 342 767**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	**-2 342 768**

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

SJLs87r2be-rkPjL7Bnbx

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 880 753	2 798 924
Övriga rörelseintäkter	3	0	23 029
Summa rörelseintäkter		**2 880 753**	**2 821 953**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 169 221	-1 076 332
Övriga externa kostnader	8	-138 113	-193 831
Personalkostnader	9	-75 398	-72 518
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 148 688	-708 372
Summa rörelsekostnader		**-2 531 420**	**-2 051 053**
RÖRELSERESULTAT		**349 332**	**770 900**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 772	31 748
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-803 104	-1 073 955
Summa finansiella poster		**-785 332**	**-1 042 207**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-436 000**	**-271 307**
ÅRETS RESULTAT		**-436 000**	**-271 307**

SJLs87r2be-rkPjL7Bnbx

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	105 033 339	106 182 027
Summa materiella anläggningstillgångar		**105 033 339**	**106 182 027**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**105 033 339**	**106 182 027**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	15 585
Övriga fordringar	12	708 374	628 791
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	57 734	91 030
Summa kortfristiga fordringar		**766 108**	**735 406**
Kassa och bank			
Kassa och bank		712 688	1 217 368
Summa kassa och bank		**712 688**	**1 217 368**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 478 796**	**1 952 774**
SUMMA TILLGÅNGAR		**106 512 135**	**108 134 801**

SJLs87r2be-rkPjL7Bnbx

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		72 865 000	72 865 000
Fond för yttre underhåll		773 430	626 430
Summa bundet eget kapital		**73 638 430**	**73 491 430**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 906 768	-1 488 461
Årets resultat		-436 000	-271 307
Summa ansamlad förlust		**-2 342 767**	**-1 759 768**
SUMMA EGET KAPITAL		**71 295 663**	**71 731 662**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	20 478 662	23 983 520
Summa långfristiga skulder		**20 478 662**	**23 983 520**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	14 203 296	11 901 734
Leverantörsskulder		65 530	59 284
Övriga kortfristiga skulder		6 391	4 884
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	462 594	453 717
Summa kortfristiga skulder		**14 737 811**	**12 419 619**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**106 512 135**	**108 134 801**

SJLs87r2be-rkPjL7Bnbx

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**349 332**	**770 900**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 148 688	708 372
	1 498 020	**1 479 272**
Erhållen ränta	4 464	31 748
Erlagd ränta	-804 193	-1 018 058
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**698 291**	**492 962**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	62 186	-13 096
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	17 719	42 816
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**778 196**	**522 681**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	11 698 438	25 698 438
Amortering av lån	-12 901 734	-25 901 734
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-1 203 296**	**-203 296**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-425 100**	**319 385**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 846 052**	**1 526 666**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 420 952**	**1 846 052**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Solbjer 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,84 %
Yttertak	2,80 %
Fasader	1,02 %
Balkonger	2,16 %
Fönster	1,80 %
Stamledningar VA	2,21 %
Stamledningar Värme	1,30 %
Styr & övervakning	5,29 %
Ventilation	4,14 %
El	2,21 %
Hissar	2,72 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Föreningen betalar inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av IMD.

SJLs87r2be-rkPjL7Bnbx

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 616 204	2 493 566
Bredband	87 912	87 690
El, moms	159 636	188 438
Påminnelseavgift	180	120
Pantsättningsavgift	4 704	4 584
Överlåtelseavgift	8 783	5 732
Administrativ avgift	882	490
Andrahandsuthyrning	2 450	6 690
Vidarefakturerade kostnader	0	11 614
Öres- och kronutjämning	2	-1
Summa	**2 880 753**	**2 798 924**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Försäkringsersättning	0	23 029
Summa	**0**	**23 029**

SJLs87r2be-rkPjL7Bnbx

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	105 786	98 754
Fastighetsskötsel utöver avtal	8 524	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	155 045	83 211
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	14 725
Besiktningar	23 063	0
Hissbesiktning	3 176	3 075
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	11 438
Gårdkostnader	0	25 562
Gemensamma utrymmen	0	28 722
Snöröjning/sandning	25 305	8 507
Serviceavtal	15 666	49 544
Serviceavtal, hissar	3 901	0
Mattvätt/Hyrmattor	12 560	12 116
Förbrukningsmaterial	424	0
Summa	**353 450**	**335 654**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Huskropp utvändigt	7 192	0
Dörrar och lås/porttele	3 338	13 236
VVS	31 858	12 208
Ventilation	16 148	15 568
Hissar	635	15 503
Tak	0	7 672
Summa	**59 171**	**64 186**

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	208 752	184 994
Uppvärmning	198 546	187 167
Vatten	121 152	100 708
Sophämtning/renhållning	105 487	83 491
Summa	**633 937**	**556 360**

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	35 818	31 467
Kabel-TV	26 528	32 205
Bredband	60 318	56 459
Summa	**122 664**	**120 131**

SJLs87r2be-rkPjL7Bnbx

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 107	1 487
Tele- och datakommunikation	2 303	6 704
Juridiska åtgärder	0	18 844
Revisionsarvoden extern revisor	29 250	36 625
Styrelseomkostnader	1 962	1 044
Fritids och trivselkostnader	1 125	0
Föreningskostnader	6 976	8 373
Förvaltningsarvode enl avtal	48 468	47 721
Överlåtelsekostnad	10 290	11 462
Pantsättningskostnad	7 056	8 776
Övriga förvaltningsarvoden	0	2 597
Administration	6 513	6 174
Konsultkostnader	23 063	44 023
Summa	**138 113**	**193 831**

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	57 300
Arbetsgivaravgifter	16 598	15 218
Summa	**75 398**	**72 518**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	801 341	1 073 955
Dröjsmålsränta	1 763	0
Summa	**803 104**	**1 073 955**

SJLs87r2be-rkPjL7Bnbx

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	110 315 000	110 315 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**110 315 000**	**110 315 000**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 132 973	-3 424 601
Årets avskrivning	-1 148 688	-708 372
Utgående ackumulerad avskrivning	**-5 281 661**	**-4 132 973**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**105 033 339**	**106 182 027**
I utgående restvärde ingår mark med	*25 276 362*	*25 276 362*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	60 000 000	54 000 000
Taxeringsvärde mark	13 200 000	14 600 000
Summa	**73 200 000**	**68 600 000**

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	110	107
Transaktionskonto	259 803	268 297
Borgo räntekonto	448 461	360 387
Summa	**708 374**	**628 791**

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	8 522	4 712
Förutbet fast skötsel	9 028	36 161
Förutbet försäkr premier	12 151	11 522
Förutbet kabel-TV	2 256	2 256
Förutbet bredband	5 132	5 132
Upplupna intäkter	7 337	31 247
Upplupna ränteintäkter	13 308	0
Summa	**57 734**	**91 030**

SJLs87r2be-rkPjL7Bnbx

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Danske Bank	2028-12-29	2,72 %	10 698 438	11 698 438
Nordea Hypotek AB	2026-11-18	2,53 %	14 000 000	14 000 000
Danske Bank	2027-03-01	1,45 %	9 983 520	10 186 816
Summa			**34 681 958**	**35 885 254**
Varav kortfristig del			14 203 296	11 901 734

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 665 478 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	5 949	1 013
Uppl kostn el	23 058	22 975
Uppl kostnad Värme	24 367	23 351
Uppl kostn kabel-TV	-555	0
Uppl kostn räntor	58 561	59 650
Uppl kostn vatten	10 750	8 519
Uppl kostnad Sophämtning	9 109	7 072
Uppl kostn bredband	-1 263	0
Uppl kostnad arvoden	58 800	57 300
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 475	18 004
Förutbet hyror/avgifter	225 343	225 833
Beräkn arvode revision	30 000	30 000
Summa	**462 594**	**453 717**

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	37 500 000	37 500 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Solvändans Trädgård AB har meddelat att de inte längre kommer att kunna tillhandahålla utemiljö- och trädgårdstjänster och kommer under våren 2026 att ersättas med en ny leverantör för detta.

SJLs87r2be-rkPjL7Bnbx

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-01.

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

Lund

Bengt Phung
Ordförande

Jörgen Johnsson
Suppleant

Stephanie Alvarez Fernandez
Styrelseledamot

Tobias Persson
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Mattias Nilsson
Revisor

SJLs87r2be-rkPjL7Bnbx



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
10.04.2026 08:52

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 09.04.2026 15:16

DOCUMENT ID:
rkPjL7Bnbx

ENVELOPE ID:
SJLs87r2be-rkPjL7Bnbx

DOCUMENT NAME:
Brf Solbjer 1, 769633-1672 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:
f8a5d20549bc8a2eccf1e6d936656fdf47ecac657fac95e
be8e027f8e15a51bc5e5217cf45554f7818e1b7d407b14
bb78d54da7839dd6760cd08cc7cb2d748f0

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Bengt Phung	**Signed**	**09.04.2026 15:18**	**eID**	**Swedish BankID**
bengtpg@hotmail.com	Authenticated	09.04.2026 15:18	Low	IP: 130.235.143.143
2. STEPHANIE ALVAREZ FERNANDEZ	**Signed**	**09.04.2026 15:19**	**eID**	**Swedish BankID**
stephaniemaf@gmail.com	Authenticated	09.04.2026 15:18	Low	IP: 155.4.133.254
3. Ulf Jörgen Johnsson	**Signed**	**09.04.2026 15:46**	**eID**	**Swedish BankID**
jorgen.johnsson1@outlook.com	Authenticated	09.04.2026 15:38	Low	IP: 172.226.49.39
4. Kent Tobias Persson	**Signed**	**09.04.2026 15:50**	**eID**	**Swedish BankID**
tobias@tobiaspersson.se	Authenticated	09.04.2026 15:47	Low	IP: 89.187.177.233
5. JOHAN MATTIAS NILSSON	**Signed**	**10.04.2026 08:52**	**eID**	**Swedish BankID**
mattias.nilsson1@se.ey.com	Authenticated	09.04.2026 16:07	Low	IP: 213.115.249.147

* 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

Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Solbjer 1, org.nr 769633-1672

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Solbjer 1 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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.

Hk8iL7Hhbx-Hkwolmr3Zg

Shape the future
with confidence

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Solbjer 1 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 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 elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Mattias Nilsson
Auktoriserad revisor

Hk8iL7Hhbx-Hkwolmr3Zg

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
10.04.2026 08:51

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 09.04.2026 15:16

DOCUMENT ID:
HkwoImr3Zg

ENVELOPE ID:
Hk8iL7Hhbx-HkwoImr3Zg

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Solbjer 1 - R Å 2025-12-31.pdf
2 pages

SHA-512:
8dc9530a0b29bbf33a8ec67e026a01c3b941b773d8931
10e258eeea76aefc69082c2b42e36d2bf908b26bf0adb2f
82a9a9320c805ec13eda303a4e9df3dab5bb

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHAN MATTIAS NILSSON	Signed	10.04.2026 08:51	eID	Swedish BankID
mattias.nilsson1@se.ey.com	Authenticated	10.04.2026 08:50	Low	IP: 213.67.211.66

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

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed