

# Årsredovisning 2025

Brf Soläng 1

769635-3015



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Soläng 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

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust                             | s. 4         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 5         |
| Resultatdisposition                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 15</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Värmdö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-09-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-03-11 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-30 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| 1:177                | 2020    | Värmdö |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2020.

Föreningen har 42 bostadsrätter om totalt 4 924 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                    |                 |
|--------------------|-----------------|
| Andreas Nilsson    | Ordförande      |
| Isabella Bäck      | Styrelseledamot |
| Joakim Outinen     | Styrelseledamot |
| Johnwilhelm Croona | Styrelseledamot |
| Michaela Lindgren  | Styrelseledamot |
| Peter Engzell      | Styrelseledamot |
| Andreas Lövgren    | Suppleant       |
| Tobias Bäckström   | Suppleant       |

### Valberedning

Jennifer Wall

Marcus Goffe

### Firmateckning

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

## Revisorer

Sverker Andersson   Revisor   Råvisor AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 19 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Avtal med leverantörer

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| Ekonomisk förvaltning | NABO Group AB        |
| El                    | Vattenfall           |
| Snöröjning            | Kentas Last & Schakt |
| Vatten, sopor         | Värmdö Kommun        |

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Torsby Samfällighetsförening, med en andel på 0%.

Samfälligheten förvaltar vägar m.m.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Vi har förhandlat om 3 olika lån till lägre räntor än tidigare.

### Förändringar i avtal

### Övriga uppgifter

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 73 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 14. Det har under året skett 7 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2025        | 2024        | 2023       | 2022       |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 3 295 132   | 2 975 654   | 2 534 820  | 1 730 000  |
| Resultat efter fin. poster                         | -804 362    | -879 633    | -1 147 146 | 685 661    |
| Soliditet (%)                                      | 75          | 75          | 75         | -          |
| Yttre fond                                         | 979 881     | 150 000     | 100 000    | 50 000     |
| Taxeringsvärde                                     | 103 742 000 | 103 742 000 | 88 620 000 | 88 620 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 669         | 604         | 86         | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 99,8        | 100,0       | 16,6       | -          |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 11 809      | 11 869      | 11 929     | 11 989     |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 11 809      | 11 869      | 11 929     | 11 989     |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 78          | 63          | 9          | 139        |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 2           | 2           | 3          | 2          |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | -           | -           | -          | -          |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 74          | 69          | 48         | 51         |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 76          | 71          | 50         | 53         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,48        | 3,28        | 3,27       | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 17,66       | 19,64       | 139,19     | -          |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

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

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

## Upplysning vid förlust

Avskrivningarna på föreningens byggnader gör att resultatet är negativt. Vi förutser inte att detta påverkar föreningens förmåga att hantera sina framtida ekonomiska åtaganden i nuläget.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2024-12-31         | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2025-12-31         |
|-----------------------|--------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| Insatser              | 178 865 000        | -                                            | -                               | 178 865 000        |
| Fond, yttre underhåll | 150 000            | -                                            | 829 881                         | 979 881            |
| Balanserat resultat   | -561 485           | -879 633                                     | -829 881                        | -2 270 999         |
| Årets resultat        | -879 633           | 879 633                                      | -804 362                        | -804 362           |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>177 573 882</b> | <b>0</b>                                     | <b>-804 362</b>                 | <b>176 769 521</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -2 270 999        |
| Årets resultat      | -804 362          |
| <b>Totalt</b>       | <b>-3 075 360</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning | -3 075 360        |
|                         | <b>-3 075 360</b> |

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

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT        | 2025              | 2024              |
|---------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 3 295 132         | 2 975 654         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 4 545             | -1                |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>3 299 677</b>  | <b>2 975 653</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7 | -656 406          | -655 057          |
| Övriga externa kostnader                          | 8          | -136 032          | -90 370           |
| Personalkostnader                                 | 9          | -94 621           | 0                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -1 190 244        | -1 190 244        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-2 077 302</b> | <b>-1 935 671</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>1 222 375</b>  | <b>1 039 982</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 1 391             | 2 154             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10         | -2 028 128        | -1 921 769        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-2 026 737</b> | <b>-1 919 615</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>-804 362</b>   | <b>-879 633</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>-804 362</b>   | <b>-879 633</b>   |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT    | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Byggnad och mark                              | 11, 16 | 234 478 268        | 235 668 512        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>234 478 268</b> | <b>235 668 512</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>234 478 268</b> | <b>235 668 512</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                    |                    |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |        | 26 920             | 36 997             |
| Övriga fordringar                             | 12     | 33                 | 0                  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 13     | 93 469             | 94 549             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>120 422</b>     | <b>131 546</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                |        | 948 352            | 848 807            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>948 352</b>     | <b>848 807</b>     |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>1 068 774</b>   | <b>980 353</b>     |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>235 547 042</b> | <b>236 648 865</b> |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT    | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 178 865 000        | 178 865 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 979 881            | 150 000            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>179 844 881</b> | <b>179 015 000</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -2 270 999         | -561 485           |
| Årets resultat                               |        | -804 362           | -879 633           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-3 075 360</b>  | <b>-1 441 118</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>176 769 521</b> | <b>177 573 882</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14, 16 | 28 260 360         | 24 660 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>28 260 360</b>  | <b>24 660 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14, 16 | 29 887 920         | 33 784 200         |
| Leverantörsskulder                           |        | 7 816              | 13 244             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | -1 434             | -1 433             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15     | 622 859            | 618 972            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>30 517 161</b>  | <b>34 414 983</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>235 547 042</b> | <b>236 648 865</b> |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2025             | 2024             |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>1 222 375</b> | <b>1 039 982</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 1 190 244        | 1 190 244        |
|                                                                                 | <b>2 412 619</b> | <b>2 230 226</b> |
| Erhållen ränta                                                                  | 1 391            | 2 154            |
| Erlagd ränta                                                                    | -2 040 089       | -1 872 049       |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>373 921</b>   | <b>360 331</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 11 124           | -1 821           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 10 419           | 60 299           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>395 465</b>   | <b>418 809</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                  |
| Amortering av lån                                                               | -295 920         | -295 920         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-295 920</b>  | <b>-295 920</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>99 545</b>    | <b>122 889</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>848 807</b>   | <b>725 918</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>948 352</b>   | <b>848 807</b>   |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Soläng 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

Byggnad 0,50 %

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

### Omsättningstillgångar

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

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Skatter och avgifter

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

### 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  | 3 291 876        | 2 975 311        |
| Övriga intäkter        | 3 256            | 343              |
| <b>Summa</b>           | <b>3 295 132</b> | <b>2 975 654</b> |

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2025         | 2024      |
|-------------------------|--------------|-----------|
| Öres- och kronutjämning | -2           | -1        |
| Övriga intäkter         | 4 547        | 0         |
| <b>Summa</b>            | <b>4 545</b> | <b>-1</b> |

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2025          | 2024          |
|------------------------|---------------|---------------|
| Besiktning och service | 0             | 37 500        |
| Trädgårdsarbete        | 3 138         | 4 323         |
| Snöskottning           | 21 050        | 49 482        |
| <b>Summa</b>           | <b>24 188</b> | <b>91 305</b> |

### NOT 5, REPARATIONER

|                               | 2025          | 2024         |
|-------------------------------|---------------|--------------|
| Reparationer                  | 0             | 5 000        |
| Försäkringsärende/vattenskada | 13 191        | 0            |
| <b>Summa</b>                  | <b>13 191</b> | <b>5 000</b> |

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2025           | 2024           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 10 585         | 9 349          |
| Vatten       | 363 905        | 340 071        |
| Sophämtning  | 65 524         | 44 062         |
| <b>Summa</b> | <b>440 014</b> | <b>393 481</b> |

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                            | 2025           | 2024           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar     | 135 401        | 125 345        |
| Arvode Teknisk förvaltning | 3 063          | 3 063          |
| Samfällighet               | 40 549         | 36 863         |
| <b>Summa</b>               | <b>179 013</b> | <b>165 271</b> |

## NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2025           | 2024          |
|------------------------------|----------------|---------------|
| Förbrukningsmaterial         | 3 590          | 218           |
| Övriga förvaltningskostnader | 37 420         | 31 303        |
| Juridiska kostnader          | 31 097         | 3 600         |
| Revisionsarvoden             | 13 925         | 0             |
| Ekonomisk förvaltning        | 50 000         | 55 250        |
| <b>Summa</b>                 | <b>136 032</b> | <b>90 370</b> |

## NOT 9, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2025          | 2024     |
|------------------|---------------|----------|
| Styrelsearvoden  | 72 000        | 0        |
| Sociala avgifter | 22 621        | 0        |
| <b>Summa</b>     | <b>94 621</b> | <b>0</b> |

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2025             | 2024             |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 2 027 956        | 1 921 687        |
| Övriga räntekostnader                               | 0                | 82               |
| Övriga finansiella kostn                            | 172              | 0                |
| <b>Summa</b>                                        | <b>2 028 128</b> | <b>1 921 769</b> |

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 238 049 000        | 238 049 000        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>238 049 000</b> | <b>238 049 000</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -2 380 488         | -1 190 244         |
| Årets avskrivning                             | -1 190 244         | -1 190 244         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-3 570 732</b>  | <b>-2 380 488</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>234 478 268</b> | <b>235 668 512</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 61 259 000         | 61 259 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 42 483 000         | 42 483 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>103 742 000</b> | <b>103 742 000</b> |

## NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

|              | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------|------------|------------|
| Skattekonto  | 33         | 0          |
| <b>Summa</b> | <b>33</b>  | <b>0</b>   |

## NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 0             | 3 063         |
| Försäkringspremier                                  | 78 986        | 78 986        |
| Förvaltning                                         | 14 483        | 12 500        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>93 469</b> | <b>94 549</b> |

## NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2025-12-31 | SKULD<br>2025-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek          | 2026-04-30               | 4,00 %                  | 19 728 000          | 19 728 000          |
| Stadshypotek          | 2027-04-30               | 2,71 %                  | 18 692 280          | 18 988 200          |
| Stadshypotek          | 2026-10-30               | 2,85 %                  | 4 932 000           | 4 932 000           |
| Stadshypotek          | 2027-10-30               | 2,61 %                  | 4 932 000           | 4 932 000           |
| Stadshypotek          | 2026-10-30               | 4,11 %                  | 4 932 000           | 4 932 000           |
| Stadshypotek          | 2027-10-30               | 2,61 %                  | 4 932 000           | 4 932 000           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>58 148 280</b>   | <b>58 444 200</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 29 887 920          | 33 784 200          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 56 668 680 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     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| El                                                  | 947            | 869            |
| Utgiftsräntor                                       | 322 819        | 334 780        |
| Sociala avgifter                                    | 3 770          | 0              |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 274 323        | 274 323        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 000         | 0              |
| Beräknat revisionsarvode                            | 9 000          | 9 000          |
| <b>Summa</b>                                        | <b>622 859</b> | <b>618 972</b> |

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 59 184 000 | 59 184 000 |

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-17.

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

Värmdö

---

Andreas Nilsson  
Ordförande

---

Isabella Bäck  
Styrelseledamot

---

Joakim Outinen  
Styrelseledamot

---

Johnwilhelm Croona  
Styrelseledamot

---

Michaela Lindgren  
Styrelseledamot

---

Peter Engzell  
Styrelseledamot

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

---

Rävisor AB  
Sverker Andersson  
Revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

26.03.2026 13:18

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 25.03.2026 14:06

**DOCUMENT ID:**

S1gqlCUBibl

**ENVELOPE ID:**

S1xKeA8bsbx-S1gqlCUBibl

**DOCUMENT NAME:**

Brf Soläng 1, 769635-3015 - Årsredovisning 2025-12-31.  
pdf

17 pages

**SHA-512:**

e229d8147a0db68c62ffdf0e0a645e8067c3650bed7a06  
1167919fe607b4aa9f93db05c1fded22ab07a0e221e168  
34bcdc44fd117cf799449170dce8d9979427

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. Peter Engzell<br>peter.engzell@hotmail.com          |  Signed<br>Authenticated   | 25.03.2026 20:22<br>25.03.2026 20:21 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 81.225.65.248   |
| 2. ANDREAS NILSSON<br>a-nilsson@outlook.com            |  Signed<br>Authenticated   | 25.03.2026 20:23<br>25.03.2026 20:22 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 81.225.65.216   |
| 3. Mats Joakim Outinen<br>joakim.magnusson91@gmail.com |  Signed<br>Authenticated   | 25.03.2026 20:23<br>25.03.2026 20:22 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 188.150.12.91   |
| 4. MICHAELA LINDGREN<br>michaela@varmdosot.se          |  Signed<br>Authenticated   | 25.03.2026 20:23<br>25.03.2026 14:53 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 194.218.149.114 |
| 5. ISABELLA BÄCK<br>isabella.k.back@hotmail.com        |  Signed<br>Authenticated   | 25.03.2026 20:24<br>25.03.2026 20:23 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 158.174.22.24   |
| 6. JOHNWILHELM CROONA<br>johnwilhelmcroona@gmail.com   |  Signed<br>Authenticated | 26.03.2026 12:43<br>26.03.2026 12:43 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.234.64.198   |
| 7. Clas Ingemar Sverker Andersson<br>info@ravisor.se   |  Signed<br>Authenticated | 26.03.2026 13:18<br>26.03.2026 13:18 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 194.179.134.194 |

\* 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

## REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Soläng 1,**

**769635-3015**

### **Rapport om årsredovisningen**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Soläng 1** för år 2025.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, 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 årsredovisningen 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 årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Soläng 1**, för år 2025.

### *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 bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Uttalanden*

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

Stockholm

Rävisor AB  
Sverker Andersson  
Revisor



## Document summary

|                                                                    |                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>COMPLETED BY ALL:</b><br>26.03.2026 13:19                       | <b>DOCUMENT NAME:</b><br>RB Soläng 1.pdf<br>2 pages                                                                                                         |
| <b>SENT BY OWNER:</b><br>Nabo Digital signering · 25.03.2026 14:06 | <b>SHA-512:</b><br>01939d3e888db652ab9dabf24aa006d131527d904c907<br>1e114fa99366248bed64768034bb410ff7e11a66740b9e<br>aaffbc5154a2f7754a9663f053c34bf45467e |
| <b>DOCUMENT ID:</b><br>Byf5IALbsbl                                 |                                                                                                                                                             |
| <b>ENVELOPE ID:</b><br>ByYxCI-i-e-Byf5IALbsbl                      |                                                                                                                                                             |

## Activity log

| RECIPIENT                                            | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                               |
|------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------|
| 1. Clas Ingemar Sverker Andersson<br>info@ravisor.se | Signed<br>Authenticated | 26.03.2026 13:19<br>26.03.2026 13:19 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 194.179.134.194 |

\* 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