Årsredovisning 2025

Brf Solrosen

769621-9588



nabo

HySqe3kpZe-SJZP5lnJ6Zg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Solrosen

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. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

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

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

HySqe3kpZe-SJZP5lnJ6Zg

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.

HySqe3kpZe-SJZP5lnJ6Zg

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-08-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-11-25 och nuvarande stadgar registrerades 2024-07-02 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
Årsboken 5	2010	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1956.

Föreningen har 13 bostadsrätter om totalt 596 kvm. Byggnadernas totalyta är 608 kvm.

Styrelsens sammansättning

Erik Gustav Fredrik Adell	Styrelseledamot
Linda Goldkuhl Sandberg	Styrelseledamot
Ludvig Guttman	Ordförande
Patricio Astudillo Samuelsson	Suppleant
Albin Christiansson	Suppleant (utträtt på grund av flytt)

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Sara Lundqvist	Revisor	Kungsbron Borevision
Maria Sukhova	Revisorssuppleant	Kungsbron Borevision

HySqe3kpZe-SJZP5lnJ6Zg

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

2011
- Delvis stambyte
- Modernisering av elinstallationer
- Totalrenovering av tvättstuga

2012
- Renovering av fönster inkl balkong-, entrédörrar
- Säkerhetsdörrar och postboxar
- Renovering av trapphus och källargång
- 3 st nya parkeringsplatser

2013
- Renovering av tak samt tilläggsisolering

2018
- Ombyggnad av lokal till bostad och upplåtelse med bostadsrätt

2021
- Renovering entréportar

2022
- Kollektiv bredbandsanslutning

2023
- Renovering av en stentrappa på föreningens tomt
- Inköp av nytt torkskåp till tvättstugan

2024
- Inköp av ny tvättmaskin till tvättstugan

2025
- Underhållsmålning av sockel

Planerade underhåll

2026
- Översyn av balkonger

HySqe3kpZe-SJZP5lnJ6Zg

Övrig verksamhetsinformation

Allmänt om verksamheten:

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till utnyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening).

Tomträtt:

Föreningen innehar tomträtt till fastigheten. Marken ägs av Stockholms stad. Föreningen betalar tomträttsavgäld årligen till Stockholms stad. Avgäldsperioden är 2019-10-01 - 2029-09-30 och ändring av avgäld kan påkallas av endera part under näst sista året i avgäldsperioden för ikraftträdande nästkommande avgäldsperiod. Detta betyder att tomträttsavgälden kan ändras vart 10:e år. För närvarande är tomträtten på 85 000 kr per år och kommer ligga kvar på den nivån till och med år 2029

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året lades ett av föreningens lån om. I samband med omläggningen bands räntan till 2028-12-01 och styrelsen beslutade att öka amorteringstakten.

Övriga uppgifter

Årsstämman hölls den 12 maj, där bland annat en ny styrelse valdes. Ett konstituerande styrelsemöte hölls den 28 augusti för att välja en ny styrelseordförande, då tidigare ordförande hade flyttat från föreningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 14 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 15 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	676 838	677 000	608 000	560 000
Resultat efter fin. poster	-138 135	-138 951	-213 000	-175 000
Soliditet (%)	76	76	76	76
Yttre fond	-	-	-	-
Taxeringsvärde	14 454 000	14 800 000	-	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 051	1018	909	866
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,6	90	86	92
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 738	5 805	5 872	5 940
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 738	5 805	5 872	5 940
Sparande / kvm totalyta, kr	153	237	205	171
Elkostnad / kvm totalyta, kr	41	-	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	263	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	59	-	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	363	351	331	292
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,65	3,20	-	-
Räntekänslighet (%)	5,46	6	6	7

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.

HySqe3kpZe-SJZP5lnJ6Zg

Upplysning vid förlust

Föreningens kassaflöde före avskrivningar är positivt och täcker drift- och räntekostnader samt amorteringar. Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 3% från 2026-03-01 för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi. Årligt amorteringsbelopp för lånet som är bundet till 2028-12-01 har ökats jämfört med tidigare bindningsperiod och ryms inom ramen för föreningens löpande kassaflöde. Likviditeten bedöms god och tillräcklig för att hantera löpande betalningar. Föreningen har likvida medel som möjliggör framtida underhåll samt utgör en buffert för oförutsedda händelser och förändrade räntelägen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	11 573 498	-	-	11 573 498
Upplåtelseavgifter	2 575 984	-	-	2 575 984
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-2 763 998	-138 951	-	-2 902 949
Årets resultat	-138 951	138 951	-138 135	-138 135
Eget kapital	**11 246 533**	**0**	**-138 135**	**11 108 398**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 902 949
Årets resultat	-138 135
Totalt	**-3 041 084**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-3 041 084
	-3 041 084

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna göras i enlighet med föreningens underhållsplan. Föreningen har en underhållsplan men styrelsen föreslår ingen avsättning med beaktande av att gjorda avskrivningar skapar tillräckliga reserver i bokföringen för framtida underhåll. Avskrivningarna uppgår till 343 kr/kvm byggnadsyta och överstiger vid en rimlig bedömning vad en lång underhållsplan skulle motivera.

Det finns heller inget tillgängligt fritt kapital i föreningen och därmed ingen risk för olämplig utdelning av de sparade reserverna till medlemmarna.

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

HySqe3kpZe-SJZP5lnJ6Zg

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	676 836	676 581
Summa rörelseintäkter		**676 836**	**676 581**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-424 027	-454 411
Övriga externa kostnader	8	-71 610	-62 270
Personalkostnader	9	-29 400	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-231 072	-234 265
Summa rörelsekostnader		**-756 109**	**-750 946**
RÖRELSERESULTAT		**-79 272**	**-74 365**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 883	2 946
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-61 746	-67 533
Summa finansiella poster		**-58 863**	**-64 586**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-138 135**	**-138 951**
ÅRETS RESULTAT		**-138 135**	**-138 951**

HySqe3kpZe-SJZP5lnJ6Zg

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	13 757 443	13 988 515
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**13 757 443**	**13 988 515**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**13 757 443**	**13 988 515**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	879 620	784 136
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	55 952	44 782
Summa kortfristiga fordringar		**935 572**	**828 918**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**935 572**	**828 918**
SUMMA TILLGÅNGAR		**14 693 015**	**14 817 433**

HySqe3kpZe-SJZP5lnJ6Zg

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 149 482	14 149 482
Summa bundet eget kapital		**14 149 482**	**14 149 482**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 902 949	-2 763 998
Årets resultat		-138 135	-138 951
Summa fritt eget kapital		**-3 041 084**	**-2 902 949**
SUMMA EGET KAPITAL		**11 108 398**	**11 246 533**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	2 880 000	1 240 000
Summa långfristiga skulder		**2 880 000**	**1 240 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	540 000	2 220 000
Leverantörsskulder		34 555	25 314
Skatteskulder		4 662	1 071
Övriga kortfristiga skulder		2 459	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	122 941	84 515
Summa kortfristiga skulder		**704 617**	**2 330 900**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**14 693 015**	**14 817 433**

HySqe3kpZe-SJZP5lnJ6Zg

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-79 272**	**-74 365**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	231 072	234 265
	151 800	**159 900**
Erhållen ränta	2 883	2 946
Erlagd ränta	-57 261	-68 180
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**97 422**	**94 667**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-18 593	-5 654
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	49 232	-6 105
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**128 060**	**82 907**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-40 000	-40 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-40 000**	**-40 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**88 060**	**42 907**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**779 765**	**736 858**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**867 826**	**779 765**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

HySqe3kpZe-SJZP5lnJ6Zg

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Solrosen 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.

Föreningen har en ny förvaltare vilket minskar jämförbarheten mellan åren.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Byggnad	0,99 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 10,00 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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.

HySqe3kpZe-SJZP5lnJ6Zg

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	606 624	606 640
Hyresintäkter, p-platser	36 588	37 473
Hyresintäkter, lokaler	10 800	0
Övriga intäkter	1 003	10 800
Kabel-TV/Bredband	21 823	21 684
Öres- och kronutjämning	-2	-16
Summa	**676 836**	**676 581**

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	1 020	0
Besiktning och service	29 078	6 325
Summa	**30 098**	**6 325**

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	2 670	0
Dörrar och lås/porttele	0	1 279
Summa	**2 670**	**1 279**

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	0	43 330
Gård/markytor	0	2 463
Summa	**0**	**45 793**

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	24 955	19 923
Uppvärmning	160 086	156 253
Vatten	35 698	33 160
Sophämtning	17 706	16 764
Summa	**238 445**	**226 100**

HySqe3kpZe-SJZP5lnJ6Zg

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	17 803	16 284
Självrisker	0	26 700
Tomträttsavgälder	85 000	85 000
Kabel-TV	3 078	4 056
Bredband	21 684	21 684
Arvode teknisk förvaltning	2 297	0
Fastighetsskatt	22 952	21 190
Summa	**152 814**	**174 914**

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	539	843
Övriga förvaltningskostnader	14 947	7 034
Revisionsarvoden	21 875	18 125
Ekonomisk förvaltning	34 249	36 268
Summa	**71 610**	**62 270**

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	22 371	0
Lagstadgade arb giv avg	7 029	0
Summa	**29 400**	**0**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	61 746	67 136
Övriga räntekostnader	0	397
Summa	**61 746**	**67 533**

HySqe3kpZe-SJZP5lnJ6Zg

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	16 884 881	16 884 881
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**16 884 881**	**16 884 881**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 896 366	-2 663 878
Årets avskrivning	-231 072	-232 488
Utgående ackumulerad avskrivning	**-3 127 438**	**-2 896 366**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**13 757 443**	**13 988 515**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 054 000	7 000 000
Taxeringsvärde mark	6 400 000	7 800 000
Summa	**14 454 000**	**14 800 000**

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	39 400	39 400
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**39 400**	**39 400**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-39 400	-37 623
Årets avskrivning	0	-1 777
Utgående ackumulerad avskrivning	**-39 400**	**-39 400**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**0**	**0**

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	11 794	4 371
Valutakonto	0	327 686
Klientmedelskonto	160 050	452 079
Räntekonto	707 776	0
Summa	**879 620**	**784 136**

HySqe3kpZe-SJZP5lnJ6Zg

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 542	44 782
Försäkringspremier	16 491	0
Kabel-TV	1 035	0
Tomträtt	21 250	0
Bredband	7 228	0
Förvaltning	8 406	0
Summa	**55 952**	**44 782**

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2027-12-01	1,37 %	1 220 000	1 240 000
Stadshypotek	2028-12-01	3,37 %	1 700 000	1 720 000
Stadshypotek	2026-03-11	3,15 %	500 000	500 000
Summa			**3 420 000**	**3 460 000**
Varav kortfristig del			540 000	2 260 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 220 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 951	83 565
El	2 053	0
Uppvärmning	21 820	0
Vatten	5 962	0
Löner	22 371	0
Sociala avgifter	7 029	0
Utgiftsräntor	5 435	950
Förutbetalda avgifter/hyror	55 320	0
Summa	**122 941**	**84 515**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 000 000	7 000 000

HySqe3kpZe-SJZP5lnJ6Zg

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I slutet av år 2025 beslutade styrelsen om en avgiftshöjning om 3% som gäller från 2026-03-01

HySqe3kpZe-SJZP5lnJ6Zg

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-16.

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

Stockholm

Erik Gustav Fredrik Adell
Styrelseledamot

Linda Goldkuhl Sandberg
Styrelseledamot

Ludvig Guttman
Ordförande

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

Kungsbron Borevision
Sara Lundqvist
Revisor

HySqe3kpZe-SJZP5lnJ6Zg

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Solrosen

Org.nr 769621-9588

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Solrosen för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Solrosens 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

HJxH9l316Zg-rywqg316-e

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Solrosen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sara Lundqvist
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

HJxH9l316Zg-rywqg316-e