



# Årsredovisning 2025

Brf Solgårdsterrassen 1



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Solgårdsterrassen 1 med säte i Stenungsund org.nr. 769635-1266 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2017. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-06-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stenungsund kommun:

| Fastighet       | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------------|---------------|----------------------|
| Stenung 2:307   | 2017-08-15    | 2020                 |
| Totalt 1 objekt |               |                      |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-01-31.

| Antal             | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 52                | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 4 219                    |
| 1                 | gästlägenhet                          | 0                        |
| 42                | garageplatser                         | 513                      |
| 8                 | parkeringsplatser                     | 0                        |
| 52                | förråd                                | 205                      |
| Totalt 155 objekt |                                       | 4 937                    |

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 23 st 3 rok, 11 st 4 rok, 6 st 5 rok.

**Föreningen äger dessutom**

| Namn                         | Typ | Org. Nr     | Andel       | Ändamål                                                                                                            |
|------------------------------|-----|-------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Stenungsund Stenung<br>GA:29 | G:A | 717921-2225 | 52 / 128    | Parkeringsgarage med infart,<br>Elförsörjning och laddstationer.                                                   |
| Stenungsund Stenung<br>GA:30 | G:A | 717921-2225 | 52 / 128    | Innergård, Anläggningar för<br>avfallshantering, Elförsörjning,<br>Vatten- och avloppsförsörjning<br>samt lekplats |
| Stenungsund Stenung<br>GA:31 | G:A | 717921-2225 | 1296 / 5100 | Väg                                                                                                                |

**Totalt 3 objekt****Styrelsens sammansättning**

| Namn                 | Roll       | Fr.o.m.    |
|----------------------|------------|------------|
| Jan Brusquini        | Ordförande | 2021-09-28 |
| Bertil Olofsson      | Ledamot    | 2021-09-28 |
| Monica Larsson       | Ledamot    | 2021-09-28 |
| Hans-Ulric Nyström   | Ledamot    | 2021-09-28 |
| Michael Benjaminsson | Ledamot    | 2021-09-28 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hans-Ulric Nyström, Michael Benjaminsson.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bertil Olofsson, Monica Larsson, Jan Brusquini, Hans-Ulric Nyström och Michael Benjaminsson.

Borevision i Sverige AB valdes till revisionsföretag, samt BoRevision utser själv revisor och revisorsuppleant

Valberedning har varit: Ingen vald vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-09. På stämman deltog 33 medlemmar, varav 24 röstberättigade.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under räkenskapsåret höjdes inte avgiften för drift och avgiften för kapital höjdes inte, från och med 2025-01-01.

Efter räkenskapsårets höjs inte avgiften för drift och för kapital, från och med 2026-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-19.

Under 2025 genomförde styrelsen en femårsbesiktning av samtliga lägenheter och fastigheter i bostadsrättsföreningen. Ansvarig för besiktningen var Linus Kjellberg från Garbo. Besiktningen genomfördes 2025-09-15 - 2025-09-18. PEAB håller på med att åtgärda anmärkningar från besiktningen.

Styrelsen har också uppgraderat hissarna i fastigheterna med den senaste programversionen från Kone inklusive stöd för 4G för nödtelefonen. Under hösten uppgraderades också hastigheten på vårt internet via Telia.

Styrelsen har under året tagit fram en ny hemsida för att på ett bättre sätt kunna informera medlemmarna i föreningen. Hemsidan fungerar också som dokumentation för de ärenden som styrelsen hanterar. Hemsidan nås på [www.solgardsterrassen1.se](http://www.solgardsterrassen1.se)

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**  
Föreningens underhållsplan har under året uppdaterats. Det enda planerade underhållet de kommande fem åren utöver OVK är rensing av ventillationskanaler.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**  
2021 Föreningen förstärkte samtliga dörrar till förråd och cykelförråd för att minska inbrottsrikerna.  
2022 Föreningen har med hjälp av HSB upprättat en underhållsplan.  
2023 Genomfördes en så kallad 2-års besiktning och upptäckta fel åtgärdades.  
2023 Genomförde föreningen den obligatoriska ventilationskontrollen. Inga anmärkningar noterades vid ventilationskontrollen.  
2024 Föreningen har installerat ytterligare 8 elladdare för bilar i garaget. Totalt finns nu 18 elladdare i garaget.

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.  
  
Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 80 och under året har det tillkommit 9 och avgått 10 medlemmar.  
  
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 79.

Flerårsöversikt

|                                        | 2025   | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 250    | 393    | 343    | 297    | 209    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 10 163 | 12 146 | 12 637 | 12 780 | 12 922 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 11 893 | 12 146 | 12 637 | 0      | 0      |
| Räntekänslighet, %                     | 14     | 14     | 16     | 19     | 23     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 136    | 143    | 124    | 142    | 120    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 857    | 845    | 779    | 683    | 566    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 97     | 97     | 99     | 0      | 0      |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 753    | 874    | 786    | 818    | 633    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 3 653  | 3 615  | 3 315  | 3 199  | 2 618  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -652   | 19     | -201   | -372   | -741   |
| Soliditet, %                           | 77     | 77     | 76     | 76     | 76     |

**Definitioner nyckeltal**  
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år. **Garageytan och förrådytan** som angivits i förvaltningsberättelsen har inkluderats i nyckeltalen från och med 2025.



Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNR 2023:1. Perioden 2022-2021 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av vatten och el ingår.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNR 2023:1. Perioden 2022-2021 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen har ökat med 129 300 kr, trots att en extra amortering om 500 000 kr har genomförts.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 153 686 000                | 0                                                                      | 0                         | 153 686 000                |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 20 100 000                 | 0                                                                      | 0                         | 20 100 000                 |
| Underhållsfond, kr                    | 483 000                    | 0                                                                      | 160 000                   | 643 000                    |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>174 269 000</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>160 000</b>            | <b>174 429 000</b>         |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -1 797 129                 | 19 369                                                                 | -160 000                  | -1 937 760                 |
| Årets resultat, kr                    | 19 369                     | -19 369                                                                | -652 127                  | -652 127                   |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-1 777 760</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-812 127</b>           | <b>-2 589 887</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>172 491 240</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>-652 127</b>           | <b>171 839 113</b>         |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 160 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

## Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                                                     |                   |
|-----------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | -1 777 760        |
| Årets resultat, kr                                  | -652 127          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -160 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 0                 |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-2 589 887</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                   |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0                |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>-2 589 887</b> |

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

# Resultaträkning

2025-01-01  
2025-12-31

2024-01-01  
2024-12-31

**Rörelseintäkter**

|                              |       |                  |                  |
|------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning              | Not 2 | 3 652 593        | 3 614 679        |
| Övriga rörelseintäkter       | Not 3 | 62 839           | 73 800           |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b> |       | <b>3 715 432</b> | <b>3 688 479</b> |

**Rörelsekostnader**

|                                                                             |       |                   |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -1 476 512        | -1 284 542        |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -406 657          | -71 809           |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -57 014           | -57 013           |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 623 175        | -1 637 845        |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-3 563 357</b> | <b>-3 051 209</b> |

|                        |  |                |                |
|------------------------|--|----------------|----------------|
| <b>Rörelseresultat</b> |  | <b>152 075</b> | <b>637 271</b> |
|------------------------|--|----------------|----------------|

**Finansiella poster**

|                                                  |       |                 |                 |
|--------------------------------------------------|-------|-----------------|-----------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 28 444          | 75 934          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       | Not 9 | -832 646        | -693 836        |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                  |       | <b>-804 202</b> | <b>-617 902</b> |

|                                          |  |                 |               |
|------------------------------------------|--|-----------------|---------------|
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> |  | <b>-652 127</b> | <b>19 369</b> |
|------------------------------------------|--|-----------------|---------------|

|                            |  |                 |               |
|----------------------------|--|-----------------|---------------|
| <b>Resultat före skatt</b> |  | <b>-652 127</b> | <b>19 369</b> |
|----------------------------|--|-----------------|---------------|

|                       |  |                 |               |
|-----------------------|--|-----------------|---------------|
| <b>Årets resultat</b> |  | <b>-652 127</b> | <b>19 369</b> |
|-----------------------|--|-----------------|---------------|



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                        |        |             |             |
|----------------------------------------|--------|-------------|-------------|
| Materiella anläggningstillgångar       |        |             |             |
| Byggnader och mark                     | Not 10 | 220 295 805 | 221 992 330 |
| Summa Materiella anläggningstillgångar |        | 220 295 805 | 221 992 330 |
| Summa Anläggningstillgångar            |        | 220 295 805 | 221 992 330 |

Omsättningstillgångar

|                                              |        |             |             |
|----------------------------------------------|--------|-------------|-------------|
| Kortfristiga fordringar                      |        |             |             |
| Kundfordringar                               | Not 11 | 7 722       | 11 049      |
| Aktuell skattefordran                        | Not 12 | 0           | 36 675      |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 13 | 1 732 776   | 846 885     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 14 | 104 467     | 106 296     |
| Summa Kortfristiga fordringar                |        | 1 844 964   | 1 000 905   |
| Kortfristiga placeringar                     |        |             |             |
| Övriga kortfristiga placeringar              | Not 15 | 700 000     | 1 400 000   |
| Summa Kortfristiga placeringar               |        | 700 000     | 1 400 000   |
| Kassa och bank                               |        |             |             |
| Kassa och bank                               | Not 16 | 11 129      | 24 844      |
| Summa Kassa och bank                         |        | 11 129      | 24 844      |
| Summa Omsättningstillgångar                  |        | 2 556 093   | 2 425 749   |
| Summa Tillgångar                             |        | 222 851 898 | 224 418 079 |

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

|                                                 |        |                    |                    |
|-------------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <i>Bundet eget kapital</i>                      |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                                 | Not 17 | 173 786 000        | 173 786 000        |
| Fond för yttre underhåll                        |        | 643 000            | 483 000            |
| <i>Summa Bundet eget kapital</i>                |        | <b>174 429 000</b> | <b>174 269 000</b> |
| <i>Ansamlad förlust</i>                         |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                             |        | -1 937 760         | -1 797 129         |
| Årets resultat                                  |        | -652 127           | 19 369             |
| <i>Summa Ansamlad förlust</i>                   |        | <b>-2 589 888</b>  | <b>-1 777 760</b>  |
| <b>Summa Eget kapital</b>                       |        | <b>171 839 112</b> | <b>172 491 240</b> |
| <b>Skulder</b>                                  |        |                    |                    |
| <i>Långfristiga skulder</i>                     |        |                    |                    |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 18 | 39 336 250         | 40 191 500         |
| <i>Summa Långfristiga skulder</i>               |        | <b>39 336 250</b>  | <b>40 191 500</b>  |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                     |        |                    |                    |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut |        | 10 838 250         | 11 054 250         |
| Leverantörsskulder                              |        | 169 455            | 114 497            |
| Skatteskulder                                   |        | 7 275              | 0                  |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 19 | 141 349            | 154 473            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 20 | 520 207            | 412 120            |
| <i>Summa Kortfristiga skulder</i>               |        | <b>11 676 536</b>  | <b>11 735 340</b>  |
| <b>Summa Skulder</b>                            |        | <b>51 012 786</b>  | <b>51 926 840</b>  |
| <b>Summa Eget kapital och skulder</b>           |        | <b>222 851 898</b> | <b>224 418 079</b> |

# Kassaflödesanalys

| 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|------------|------------|
| 2025-12-31 | 2024-12-31 |

|                                                                                     |                   |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |                   |                   |
| Rörelseresultat                                                                     | 152 075           | 637 271           |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                   |                   |
| Avskrivningar                                                                       | 1 623 175         | 1 637 845         |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>1 623 175</b>  | <b>1 637 845</b>  |
| Erhållen ränta                                                                      | 32 121            | 71 576            |
| Erlagd ränta                                                                        | -808 455          | -673 326          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>998 916</b>    | <b>1 673 366</b>  |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                   |                   |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | -4 721            | 182 598           |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | 133 005           | -175              |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>128 284</b>    | <b>182 423</b>    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>1 127 200</b>  | <b>1 855 789</b>  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                   |                   |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                               | 73 350            | -146 700          |
| <b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>73 350</b>     | <b>-146 700</b>   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                   |                   |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | -1 071 250        | -2 071 250        |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>-1 071 250</b> | <b>-2 071 250</b> |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>129 300</b>    | <b>-362 161</b>   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>2 134 727</b>  | <b>2 496 888</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>2 264 027</b>  | <b>2 134 727</b>  |



**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

|                                              |         |
|----------------------------------------------|---------|
| Avskrivningstid på byggnader:                | 120 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar:         | 10 år.  |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år.   |
| Mark skrivs inte av.                         |         |

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

|                                                             |       |
|-------------------------------------------------------------|-------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 0 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år                        | 0 tkr |

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

| Not 2 | Nettoomsättning | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|-----------------|--------------------------|--------------------------|
|-------|-----------------|--------------------------|--------------------------|

|                         |                                          |                  |                  |
|-------------------------|------------------------------------------|------------------|------------------|
| <i>Bruttoomsättning</i> |                                          |                  |                  |
|                         | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad  | 3 267 624        | 3 267 624        |
|                         | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad | 347 280          | 299 153          |
|                         | Hyror övrigt                             | 0                | 1 400            |
|                         | Övriga primära intäkter                  | 37 689           | 46 502           |
|                         | <i>Summa Bruttoomsättning</i>            | <b>3 652 593</b> | <b>3 614 679</b> |
|                         | <i>Summa Nettoomsättning</i>             | <b>3 652 593</b> | <b>3 614 679</b> |

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|------------------------|--------------------------|--------------------------|
|-------|------------------------|--------------------------|--------------------------|

|                               |                                     |               |               |
|-------------------------------|-------------------------------------|---------------|---------------|
| <i>Övriga rörelseintäkter</i> |                                     |               |               |
|                               | Försäkringsersättningar             | 3 939         | 0             |
|                               | Övriga sekundära intäkter*          | 58 900        | 73 800        |
|                               | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | <b>62 839</b> | <b>73 800</b> |

\*Fördelning garage Solgårdsterrassen SFF År 2024, 51 250 SEK.

| Not 4 | Driftskostnader | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|-----------------|--------------------------|--------------------------|
|-------|-----------------|--------------------------|--------------------------|

|                        |                                      |                   |                   |
|------------------------|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Driftskostnader</i> |                                      |                   |                   |
|                        | Fastighetsskötsel och förvaltning    | -470 389          | -415 464          |
|                        | Snö och halk-bekämpning              | -9 160            | -6 500            |
|                        | Reparationer                         | -41 417           | -17 093           |
|                        | El                                   | -281 809          | -236 357          |
|                        | Uppvärmning                          | -238 212          | -243 884          |
|                        | Vatten                               | -152 635          | -123 864          |
|                        | Sophämtning                          | -102 849          | -82 150           |
|                        | Fastighetsförsäkring                 | -46 173           | -40 495           |
|                        | Kabel-TV och bredband                | -119 318          | -118 736          |
|                        | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -14 550           | 0                 |
|                        | <i>Summa Driftskostnader</i>         | <b>-1 476 512</b> | <b>-1 284 542</b> |

| Not 5 | Övriga externa kostnader                                                                 | 2025-01-01        | 2024-01-01        |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|       |                                                                                          | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                                                          |                   |                   |
|       | Hyror, arrenden och leasing                                                              | -11 950           | -5 549            |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp                                                    | -6 179            | 0                 |
|       | Administrationskostnader                                                                 | -69 894           | -27 849           |
|       | Extern revision                                                                          | -17 500           | -17 000           |
|       | Konsultkostnader                                                                         | -296 084          | -18 935           |
|       | Föreningsverksamhet                                                                      | -4 357            | 0                 |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                                             | -693              | -2 475            |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                                                    | <b>-406 657</b>   | <b>-71 809</b>    |
| Not 6 | Personalkostnader                                                                        | 2025-01-01        | 2024-01-01        |
|       |                                                                                          | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                                                 |                   |                   |
|       | Arvode styrelse                                                                          | -50 000           | -50 000           |
|       | Sociala avgifter                                                                         | -7 014            | -7 013            |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                                           | <b>-57 014</b>    | <b>-57 013</b>    |
| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2025-01-01        | 2024-01-01        |
|       |                                                                                          | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                   |                   |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -1 623 175        | -1 623 175        |
|       | Avskrivning på markanläggning                                                            | 0                 | -14 670           |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-1 623 175</b> | <b>-1 637 845</b> |
| Not 8 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                         | 2025-01-01        | 2024-01-01        |
|       |                                                                                          | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                                  |                   |                   |
|       | Ränteintäkter placeringar                                                                | 26 094            | 46 097            |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                                                 | 2 350             | 29 837            |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                            | <b>28 444</b>     | <b>75 934</b>     |

| Not 9  | Räntekostnader och liknande resultatposter              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|--------|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|        | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>       |                          |                          |
|        | Räntekostnader lån till kreditinstitut                  | -821 825                 | -690 454                 |
|        | Övriga räntekostnader                                   | -10 821                  | -3 382                   |
|        | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | <b>-832 646</b>          | <b>-693 836</b>          |
| Not 10 | Byggnader och mark                                      | 2025-12-31               | 2024-12-31               |
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                  |                          |                          |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                    | 194 781 000              | 194 781 000              |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                         | 33 572 000               | 33 572 000               |
|        | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar             | 73 350                   | 0                        |
|        | Årets investeringar                                     | 0                        | 146 700                  |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>            | <b>228 426 350</b>       | <b>228 499 700</b>       |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                       |                          |                          |
|        | Ingående avskrivningar                                  | -6 507 370               | -4 869 525               |
|        | Årets avskrivningar                                     | -1 623 175               | -1 637 845               |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                 | <b>-8 130 545</b>        | <b>-6 507 370</b>        |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                         | <b>220 295 805</b>       | <b>221 992 330</b>       |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                   | <i>2025-12-31</i>        | <i>2024-12-31</i>        |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                       | 71 000 000               | 72 000 000               |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                        | 1 455 000                | 0                        |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                          | 9 400 000                | 10 400 000               |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                           | 0                        | 0                        |
|        | <i>Summa</i>                                            | <b>81 855 000</b>        | <b>82 400 000</b>        |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                               | <i>2025-12-31</i>        | <i>2024-12-31</i>        |
|        | Fastighetsinteckning                                    | 59 167 000               | 59 167 000               |
|        | Varav i eget förvar                                     | 0                        | 0                        |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                               | <b>59 167 000</b>        | <b>59 167 000</b>        |
| Not 11 | Kundfordringar                                          | 2025-12-31               | 2024-12-31               |
|        | <i>Kundfordringar</i>                                   |                          |                          |
|        | Kundfordringar                                          | 7 722                    | 11 049                   |
|        | <i>Summa Kundfordringar</i>                             | <b>7 722</b>             | <b>11 049</b>            |

**2025** | **ÅRSREDOVISNING**

| <b>Not 12</b> | <b>Aktuell skattefordran</b>                              | <b>2025-12-31</b>  | <b>2024-12-31</b>  |
|---------------|-----------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|               | <i>Aktuell skattefordran</i>                              |                    |                    |
|               | Aktuell skattefordran                                     | 0                  | 36 675             |
|               | <i>Summa Aktuell skattefordran</i>                        | <b>0</b>           | <b>36 675</b>      |
| <b>Not 13</b> | <b>Övriga kortfristiga fordringar</b>                     | <b>2025-12-31</b>  | <b>2024-12-31</b>  |
|               | <i>Övriga fordringar</i>                                  |                    |                    |
|               | Avräkningskonto HSB                                       | 1 552 899          | 709 883            |
|               | Övriga fordringar                                         | 179 877            | 137 002            |
|               | <i>Summa Övriga fordringar</i>                            | <b>1 732 776</b>   | <b>846 885</b>     |
| <b>Not 14</b> | <b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>       | <b>2025-12-31</b>  | <b>2024-12-31</b>  |
|               | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>       |                    |                    |
|               | Upplupna ränteintäkter                                    | 681                | 4 358              |
|               | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 103 786            | 101 938            |
|               | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | <b>104 467</b>     | <b>106 296</b>     |
| <b>Not 15</b> | <b>Övriga kortfristiga placeringar</b>                    | <b>2025-12-31</b>  | <b>2024-12-31</b>  |
|               | <i>Övriga kortfristiga placeringar</i>                    |                    |                    |
|               | Placeringar HSB                                           | 700 000            | 1 400 000          |
|               | <i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>              | <b>700 000</b>     | <b>1 400 000</b>   |
| <b>Not 16</b> | <b>Kassa och bank</b>                                     | <b>2025-12-31</b>  | <b>2024-12-31</b>  |
|               | <i>Kassa och bank</i>                                     |                    |                    |
|               | Swedbank Företagskonto                                    | 11 129             | 24 844             |
|               | <i>Summa Kassa och bank</i>                               | <b>11 129</b>      | <b>24 844</b>      |
| <b>Not 17</b> | <b>Medlemsinsatser</b>                                    | <b>2025-12-31</b>  | <b>2024-12-31</b>  |
|               | <i>Medlemsinsatser</i>                                    |                    |                    |
|               | Medlemsinsatser                                           | 153 686 000        | 153 686 000        |
|               | Upplåtelseavgifter                                        | 20 100 000         | 20 100 000         |
|               | <i>Summa Medlemsinsatser</i>                              | <b>173 786 000</b> | <b>173 786 000</b> |

|        |                                                 |            |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
| Not 18 | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 2025-12-31 |
|--------|-------------------------------------------------|------------|

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Swedbank Hypotek*   | 1,38%            | 2028-08-25        | 10 505 000        | 140 000                     |
| Swedbank Hypotek    | 1,38%            | 2028-08-25        | 10 443 250        | 115 000                     |
| Swedbank Hypotek    | 1,23%            | 2026-08-25        | 10 353 250        | 115 000                     |
| Swedbank Hypotek    | 2,78%            | 2029-08-24        | 9 983 000         | 115 000                     |
| Swedbank Hypotek    | 2,6%             | 2027-08-25        | 8 890 000         | 115 000                     |
|                     |                  |                   | <b>50 174 500</b> | <b>600 000</b>              |

|                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------|------------|
| Långfristig del                                           | 39 336 250 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 485 000    |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 10 353 250 |
| Kortfristig del                                           | 10 838 250 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 600 000    |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 2 400 000  |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0          |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 1,84%      |
| Finns swap-avtal                                          | Nej        |

\* Lån kopplade till andelstal kapital.

|        |                             |            |            |
|--------|-----------------------------|------------|------------|
| Not 19 | Övriga kortfristiga skulder | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|-----------------------------|------------|------------|

|                              |                |                |
|------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Övriga skulder</i>        |                |                |
| Källskatt & sociala avgifter | 0              | 22 013         |
| Övriga kortfristiga skulder  | 141 349        | 132 460        |
| <i>Summa Övriga skulder</i>  | <b>141 349</b> | <b>154 473</b> |

|        |                                              |            |            |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|
| Not 20 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|

|                                                           |                |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                |                |
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 348 325        | 295 167        |
| Upplupna räntekostnader                                   | 50 106         | 25 915         |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 121 776        | 91 038         |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>520 207</b> | <b>412 120</b> |

**Not 21    Årets resultat varav hänförligt till andel kapital och drift****Varav hänförlighet till andel kapital**

|                                          | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Årsavgifter kapital                      | 395 160         | 395 160         |
| Räntekostnader och finansiella kostnader | -146 161        | -148 093        |
| Amortering                               | <u>-140 000</u> | <u>-140 000</u> |
| Överskott (+), underskott (-)            | <b>108 999</b>  | <b>107 067</b>  |
| Ingående kapitalresultat                 | 557 158         | 450 091         |
| Årets kapitalresultat                    | 108 999         | 107 067         |
| Extra amortering                         | <u>0</u>        | <u>0</u>        |
| Utgående kapitalresultat                 | <b>666 157</b>  | <b>557 158</b>  |

**Varav hänförligt till andel drift**

|                                            |                   |                  |
|--------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Intäkter                                   | 3 348 716         | 3 369 254        |
| Kostnader                                  | -3 574 179        | -3 054 591       |
| Räntekostnader gemensamma lån              | -675 664          | -542 361         |
| Amortering                                 | -931 250          | -460 000         |
| Nettoavsättning/disposition underhållsfond | <u>-160 000</u>   | <u>-127 000</u>  |
| Överskott (+), underskott (-)              | <b>-1 992 377</b> | <b>-814 698</b>  |
| Avgår avskrivningar                        | <u>1 623 175</u>  | <u>1 637 845</u> |
|                                            | <b>-369 202</b>   | <b>823 147</b>   |

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-09.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Solgårdsterrassen 1, org.nr. 769635-1266

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Solgårdsterrassen 1 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) 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 revisionssed 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 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 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.

# 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 Solgårdsterrassen 1 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters 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.

Stenungsund

Digitalt signerad av

Laila Pedersen  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Solgårdsterrassen 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Jan Brusquini**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-09 kl. 17:07:12



**Hans-Ulric Nyström**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 10:37:50



**Monica Larsson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 10:51:41



**Bertil Olofsson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-09 kl. 17:27:06



**Michael Benjaminsson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-09 kl. 16:42:46



**Laila Pedersen**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-13 kl. 08:35:05



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Solgårdsterrassen 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Laila Pedersen**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-13 kl. 08:34:24



## Bostadsrättsförening Solgårdsterrassen 1

### Lista andeltals kapital

| LGH  | Andelstal 251231 |
|------|------------------|
| 1001 | 2,70 %           |
| 1003 | 2,70 %           |
| 1102 | 2,70 %           |
| 1202 | 2,70 %           |
| 1204 | 2,70 %           |
| 1801 | 2,70 %           |
| 1901 | 2,70 %           |
| 1902 | 2,70 %           |
| 2001 | 2,70 %           |
| 2003 | 2,70 %           |
| 2101 | 2,70 %           |
| 2102 | 2,70 %           |
| 2103 | 2,70 %           |
| 2104 | 2,70 %           |
| 2201 | 2,70 %           |
| 2203 | 2,70 %           |
| 2204 | 2,70 %           |
| 2801 | 2,70 %           |
| 2802 | 2,70 %           |
| 2901 | 2,70 %           |
| 2902 | 2,70 %           |
| 7001 | 2,70 %           |
| 7101 | 2,70 %           |
| 7102 | 2,70 %           |
| 7103 | 2,70 %           |
| 7104 | 2,70 %           |
| 7201 | 2,70 %           |
| 7202 | 2,70 %           |
| 7203 | 2,70 %           |
| 7204 | 2,70 %           |
| 7301 | 2,70 %           |
| 7302 | 2,70 %           |
| 7303 | 2,70 %           |
| 7304 | 2,70 %           |
| 7401 | 2,70 %           |
| 7402 | 2,70 %           |
| 7501 | 2,70 %           |

# Ordlista

## Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.