2025

Årsredovisning

Brf Solitär

SkM59JD9ZI-rkmcc1wcbg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Solitär

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

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

Innehåll

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

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 4
Flerårsöversikt ..... s. 5
Upplysning vid förlust ..... s. 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**

SkM59JD9ZI-rkmcc1wcbg

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.

SkM59JD9ZI-rkmcc1wcbg

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 Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-12-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-01-24 och nuvarande stadgar registrerades 2020-11-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen ingår i det frivilliga momssystemet för lokaler samt redovisar moms för individuell mätning av hushållsel och vatten till medlemmarna.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Uppsala Librobäck 12:8	2015	Uppsala
Uppsala Librobäck 12:9	2015	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Uppsala

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

Byggnadsår och ytor

Föreningen äger fastigheterna Uppsala Librobäck 12:8 och 12:9 i Uppsala kommun. Byggnaden består av en huskropp innehållande 107 bostadslägenheter om totalt 3.161 kvm boarea. I huskroppen uppförs även hyreslokaler om 361 kvm samt ett parkeringsgarage med 23 platser. Föreningen upplåter 107 lägenheter med bostadsrätt och tre lokaler med hyresrätt.

		kvm
2 rum och kök 43 kvm	8 st	344
2 rum och kök 35 kvm	3 st	105
1 rum och kök 29 kvm	78 st	2262
1 rum och kök 25 kvm	18 st	450
Total bostadsarea uppgår till		3 161
Total tomtarea uppgår till		2 416
Total lokalarea uppgår till		1 098

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

SkM59JD9ZI-rkmcc1wcbg

Styrelsens sammansättning

Linus Müller	Ordförande
Katja Vadnov	Styrelseledamot
Ludvig Ahlström	Styrelseledamot
Rebecka Holmlund	Styrelseledamot
Sara Smedlund	Styrelseledamot
Maria Lindgren	Suppleant

Valberedning

För tiden från föregående årsstämma har valberedningen utgjorts av styrelsen.

Firmateckning

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

Revisorer

Mats Lehtipalo Godkänd revisor Adeco Revisorer KB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2025 OVK

Planerade underhåll

2027 Oljning trätrall
Dammbindning betonggolv

2028 OVK

2029 Slamsugning brunnar

2030 Oljning trätrall

2031 OVK

Avtal med leverantörer

Bredband och TV	Sappa
Ekonomisk förvaltning	Mediator
Elnät, Elhandel	Vattenfall
Fjärrvärme	Vattenfall
Individuell mätning	Infometric
Renhållning	Uppsala vatten, Ragn-Sells
Serviceavtal hissar	Upplands Hiss
Teknisk förvaltning	Sweax
Vatten och avlopp	Uppsala Vatten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2025-03-01 med 5 %.

Under året genomfördes en extraamortering av föreningens lån om 300 000 kr. Därtill beslutades om att ändra den löpande amorteringen från 2 % till 1 % av den ursprungliga kapitalskulden.

Förändringar i avtal

Under året har nytt avtal tecknats med SBC avseende såväl ekonomisk som teknisk förvaltning. Avtalet för ekonomisk förvaltning träder i kraft 2026-01-01 och avtalet för teknisk förvaltning träder i kraft 2026-07-01.

Övriga uppgifter

Fastighetsförvärv

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheterna Uppsala Librobäck 12:8 och 12:9 genom bolagsförvärv. För att genomföra förvärven av fastigheterna Librobäck 12:8 och 12:9 i Uppsala genomfördes först bostadsrättsföreningens förvärv av samtliga aktier i Fastighetsbolaget Librobäck 12:8 AB, org.nr 559034-5426, (ägare av fastigheten Librobäck 12:8) och Fyrisvallsgatans Fastighets AB, org.nr 556978-2849, (ägare av fastigheten Librobäck 12:9) och därefter förvärvade bostadsrättsföreningen fastigheterna från Fastighetsbolaget Librobäck 12:8 AB samt Fyrisvallsgatans Fastighets AB genom underprisöverlåtelser. Föreningen har genom förvärvet av fastigheten övertagit framtida skattskyldigheter som vid en eventuell försäljning av fastigheten beräknas på mellanskillnaden av fastighetens förvärvspris och framtida försäljningspris. Förfaringssättet via s.k. paketering, är numera ett vanligt sätt för såväl privata som kommunala bolag att genomföra försäljningar. Genom denna överföring av fastigheten uppstod en latent skatteskuld som faller ut vid en eventuell likvidering av föreningen. Underlaget för den latenta skatteskulden är 11.400.366 kr. Den latenta skatteskulden utgörs av underlaget och den, vid likvidationstillfället, gällande företagsbeskattningen. För 2022 var den 20,6 %. Någon reservering för latent skatt har inte skett.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 176 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 175 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

SkM59JD9ZI-rkmcc1wcbg

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025*	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 354 857	5 446 586	4 957 812	2 190 255
Resultat efter fin. poster	-227 753	-138 897	-568 275	-504 757
Soliditet (%)	82	82	82	80
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 340	1 353	1 028	822
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,2	73,2	77	79
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 995	12 350	12 610	12 870
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 903	10 279	10 495	10 711
Sparande / kvm totalyta, kr	357	405	350	91
Elkostnad / kvm totalyta, kr	97	82	73	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	106	110	96	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	81	70	103	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	284	262	272	-
Räntekänslighet (%)	8,94	9,12	9,7	23,1

*Ytan som ligger till grund för beräkning av vissa nyckeltal har förändrats efter fastighetstaxeringen 2025, vilken kan påverka jämförelsen mellan åren

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

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

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

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

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

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

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

SkM59JD9ZI-rkmcc1wcbg

Upplysning vid förlust

Föreningens negativa resultat påverkas till stor del av avskrivningar. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet eller kassaflöde. Resultat exkl. avskrivningar uppgår till 1 400 000 kr, vilket täcker reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar med ett överskott om 410 000 kr. Därtill har föreningen ett stabilt, positivt kassaflöde om i genomsnitt 570 000 kr de senaste två åren. Trots det negativa resultatet får föreningen därmed anses kunna finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Styrelsen arbetar kontinuerligt med att effektivisera och balansera föreningens kostnader och intäkter. På så sätt säkerställs föreningens framtida ekonomiska åtaganden på såväl kort- som lång sikt.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	185 105 000	-	-	185 105 000
Fond, yttre underhåll	1 147 469	-	989 419	2 136 888
Balanserat resultat	-2 220 501	-138 897	-989 419	-3 348 817
Årets resultat	-138 897	138 897	-227 753	-227 753
Eget kapital	**183 893 071**	**0**	**-227 753**	**183 665 318**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 359 398
Årets resultat	-227 753
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-989 419
Totalt	**-3 576 570**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	121 617
Balanseras i ny räkning	**-3 454 953**

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

SkM59JD9ZI-rkmcc1wcbg

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 354 856	5 446 586
Övriga rörelseintäkter	3	279 205	398 231
Summa rörelseintäkter		**5 634 061**	**5 844 817**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 584 677	-2 339 606
Övriga externa kostnader	9	-300 844	-392 745
Personalkostnader	10	-124 263	-125 018
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 627 752	-1 627 752
Summa rörelsekostnader		**-4 637 535**	**-4 485 121**
RÖRELSERESULTAT		**996 525**	**1 359 696**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 325	11 253
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 232 604	-1 509 846
Summa finansiella poster		**-1 224 279**	**-1 498 592**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-227 753**	**-138 897**
ÅRETS RESULTAT		**-227 753**	**-138 897**

SkM59JD9ZI-rkmcc1wcbg

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	220 400 631	222 028 383
Summa materiella anläggningstillgångar		**220 400 631**	**222 028 383**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**220 400 631**	**222 028 383**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		392 359	305 353
Övriga fordringar	13	222	785
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	114 858	155 343
Summa kortfristiga fordringar		**507 439**	**461 481**
Kassa och bank			
Kassa och bank		41 670	52 364
SBC klientmedel i SHB		2 206 441	1 620 795
Summa kassa och bank		**2 248 110**	**1 673 158**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 755 549**	**2 134 639**
SUMMA TILLGÅNGAR		**223 156 180**	**224 163 022**

SkM59JD9ZI-rkmcc1wcbg

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		185 105 000	185 105 000
Fond för yttre underhåll		2 136 888	1 147 469
Summa bundet eget kapital		**187 241 888**	**186 252 469**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 348 817	-2 220 501
Årets resultat		-227 753	-138 897
Summa ansamlad förlust		**-3 576 570**	**-2 359 398**
SUMMA EGET KAPITAL		**183 665 318**	**183 893 071**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	37 505 560	38 216 490
Summa långfristiga skulder		**37 505 560**	**38 216 490**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	410 930	821 860
Leverantörsskulder		747 854	344 899
Skatteskulder		134 810	119 580
Övriga kortfristiga skulder		33 393	45 613
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	658 316	721 509
Summa kortfristiga skulder		**1 985 303**	**2 053 461**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**223 156 180**	**224 163 022**

SkM59JD9ZI-rkmcc1wcbg

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**996 525**	**1 359 696**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 627 752	1 627 752
	2 624 277	**2 987 448**
Erhållen ränta	8 325	11 253
Erlagd ränta	-1 260 513	-1 509 846
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 372 090**	**1 488 855**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-45 958	99 448
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	370 681	-202 106
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 696 812**	**1 386 198**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 121 860	-821 860
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-1 121 860**	**-821 860**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**574 952**	**564 338**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 673 158**	**1 108 820**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**2 248 110**	**1 673 158**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår uppvärmning.

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:

Fönster	2,50 %
Dörrar & portar	2,50 %
Byggnad	2,50 - 5,56 %
Fasader	2,00 %
Balkonger	2,00 %
Yttertak	2,00 %
Hissar	2,00 - 4,00 %
Ventilation	2,00 %
El	2,00 %
Stamledningar Värme	2,00 %
Styr & övervakning	5,00 %
Stomme och grund	0,50 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 268 176	3 409 622
Hyresintäkter lokaler, moms	445 988	608 076
Hyresintäkter garage, moms	248 400	248 400
Deb. fastighetsskatt, moms	40 358	59 343
Intäkter kabel-TV	273 920	282 480
Hyres- och avgiftsrabatt, moms	0	-56 837
Kallvatten, moms	49 600	47 473
Varmvatten, moms	117 593	108 799
El, moms	196 431	220 585
Elintäkter fasta	104 432	42 372
Elintäkter laddstolpe moms	4 951	1 846
Vattenintäkter, fasta	224 458	166 497
Påminnelseavgift	3 840	2 400
Dröjsmålsränta	756	138
Pantsättningsavgift	536	0
Överlåtelseavgift	5 880	0
Administrativ avgift	2 450	0
Andrahandsuthyrning	367 095	305 394
Öres- och kronutjämning	-8	-2
Summa	**5 354 856**	**5 446 586**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Vidarefakturerade kostnader, moms	80 250	0
Övriga intäkter	148 983	356 907
Försäkringsersättning	49 972	41 324
Summa	**279 205**	**398 231**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	117 879	104 790
Fastighetsskötsel utöver avtal	103 168	111 592
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	20 269
Städning enligt avtal	123 238	107 873
Hissbesiktning	0	6 874
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	54 513	0
Energideklarationer	0	5 568
Brandskydd	0	7 538
Gårdkostnader	0	985
Snöröjning/sandning	35 792	15 656
Serviceavtal	102 856	55 705
Förbrukningsmaterial	10 925	0
Summa	**548 370**	**436 851**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	31 090	62 518
Tvättstuga	49 816	21 908
Trapphus/port/entr	0	3 109
Dörrar och lås/porttele	10 701	8 001
VVS	0	3 433
Ventilation	0	18 148
Hissar	8 008	3 645
Skador/klotter/skadegörelse	9 583	655
Summa	**109 199**	**121 417**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	121 617	47 812
Summa	**121 617**	**47 812**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	414 347	311 946
Uppvärmning	450 432	417 398
Vatten	345 366	265 010
Sophämtning/renhållning	170 586	177 623
Summa	**1 380 731**	**1 171 977**

SkM59JD9ZI-rkmcc1wcbg

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	85 041	123 490
Kabel-TV	264 699	378 268
Fastighetsskatt	75 020	59 790
Summa	**424 760**	**561 549**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	4 357	2 206
Tele- och datakommunikation	4 199	1 212
Juridiska åtgärder	7 039	0
Inkassokostnader	21 664	10 228
Revisionsarvoden extern revisor	33 058	31 834
Förvaltningsarvode enl avtal	133 224	128 599
Överlåtelsekostnad	5 790	0
Administration	83 313	89 024
Konsultkostnader	0	129 642
Bostadsrätterna Sverige	8 200	0
Summa	**300 844**	**392 745**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	95 200	95 200
Arbetsgivaravgifter	29 063	29 818
Summa	**124 263**	**125 018**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 232 604	1 493 717
Dröjsmålsränta	0	754
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	15 375
Summa	**1 232 604**	**1 509 846**

SkM59JD9ZI-rkmcc1wcbg

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	226 098 000	226 098 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**226 098 000**	**226 098 000**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 069 617	-2 441 865
Årets avskrivning	-1 627 752	-1 627 752
Utgående ackumulerad avskrivning	**-5 697 369**	**-4 069 617**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**220 400 631**	**222 028 383**
I utgående restvärde ingår mark med	*63 307 000*	*63 307 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	121 800 000	98 200 000
Taxeringsvärde mark	50 702 000	41 779 000
Summa	**172 502 000**	**139 979 000**

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	222	282
Övriga kortfristiga fordringar	0	503
Summa	**222**	**785**

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 217	2 957
Förutbet försäkr premier	50 931	49 516
Förutbet kabel-TV	59 220	102 870
Upplupna intäkter	490	0
Summa	**114 858**	**155 343**

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek	2028-06-30	3,19 %	20 546 500	20 546 500
Stadshypotek	2027-06-30	3,30 %	17 369 990	18 491 850
Summa			**37 916 490**	**39 038 350**
Varav kortfristig del			410 930	821 860

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 807 190 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
Upplupna kostnader	677	4 956
Uppl kostn el	40 834	39 779
Uppl kostnad Värme	73 278	71 894
Uppl kostn löner	0	95 200
Uppl lagstadgade soc avg	0	29 909
Uppl ränta bokslut	0	27 909
Förutbet hyror/avgifter	419 264	451 862
Summa	**534 053**	**721 509**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	41 100 000	41 100 000
Summa	**41 100 000**	**41 100 000**

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2026-01-01 med 5 %.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-10.

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

Uppsala

Linus Müller
Ordförande

Katja Vadnov
Styrelseledamot

Ludvig Ahlström
Styrelseledamot

Rebecka Holmlund
Styrelseledamot

Sara Smedlund
Styrelseledamot

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

Adeco Revisorer KB
Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

SkM59JD9ZI-rkmcc1wcbg

SEALED BY Verified SKM59JD9ZL-RKMCC1WCBG

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
10.04.2026 09:57

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering • 17.03.2026 15:51

DOCUMENT ID:
rkmcc1wcbg

ENVELOPE ID:
SkM59JD9Zl-rkmcc1wcbg

DOCUMENT NAME:
Brf Solitär, 769631-4207 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:
669ae65c11b6423fa08119c6e5be0ba7d5c2c3731001b5b92ca6802e873f43b210639a1bb67f73ce94f28c1746a328fddc763f1154d2a63568d37b1a919e4f58

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

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNA REBECKA HOLMLUND	**Signed**	**17.03.2026 17:35**	**eID**	**Swedish BankID**
holmlundrebecka@gmail.com	Authenticated	17.03.2026 17:34	Low	IP: 213.204.219.20
2. SARA JOHANNA SMEDLUND	**Signed**	**19.03.2026 07:31**	**eID**	**Swedish BankID**
S.sjosten@hotmail.com	Authenticated	19.03.2026 07:31	Low	IP: 195.252.3.105
3. Nils Linus Müller	**Signed**	**09.04.2026 19:10**	**eID**	**Swedish BankID**
linusmuller94@gmail.com	Authenticated	09.04.2026 19:10	Low	IP: 94.191.137.55
4. Katja Vadnov	**Signed**	**09.04.2026 19:40**	**eID**	**Swedish BankID**
katja.vadnov@gmail.com	Authenticated	09.04.2026 19:39	Low	IP: 90.229.129.30
5. LUDVIG AHLSTRÖM	**Signed**	**09.04.2026 23:16**	**eID**	**Swedish BankID**
ludvig.ahlstroem@gmail.com	Authenticated	23.03.2026 20:26	Low	IP: 193.180.91.109
6. MATS LEHTIPALO	**Signed**	**10.04.2026 09:57**	**eID**	**Swedish BankID**
mats@adeco.a.se	Authenticated	10.04.2026 09:56	Low	IP: 90.129.218.217

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Solitär
Org.nr. 769631-4207

Rapport om årsredovisningen
Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solitär för år 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 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 upphöra med 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.

SJWM59kD5Wx-H1Qc9kP5-I

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Solitär 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

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i FAR

SJWM59kD5Wx-H1Qc9kP5-I

SEALED BY Verified SJWM59KD5WX-H1QC9KP5-L

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
10.04.2026 09:58

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering • 17.03.2026 15:51

DOCUMENT ID:
H1Qc9kP5-l

ENVELOPE ID:
SJWM59kD5Wx-H1Qc9kP5-l

DOCUMENT NAME:
solitär rb25.pdf
2 pages

SHA-512:
bf97aeaa4a3430b31205de3c771a116c0d575c43ac13c3d3ffd699aa9f696106c7005af584de12252dcba1427ea26ba0b215b2c4ae3c7a289099a4b1cfc5e3d6

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS LEHTIPALO	**Signed**	**10.04.2026 09:58**	**eID**	**Swedish BankID**
mats@adeco.a.se	Authenticated	10.04.2026 09:57	Low	IP: 90.129.218.217

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed