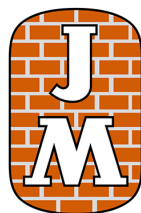


Årsredovisning 2025

Brf Solstrålen i Älvsjö

769635-0433



@home



rkqEkjm6ZI-BJecNyi7pZg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Solstrålen i Älvsjö

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-07-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-11-13 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-23 hos Bolagsverket.

Föreningens skattemässiga status

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

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2019 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2019.

Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2035 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med värdeår.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten, el, samt uthyrning av lokaler och parkeringsplatser.

Fastigheten

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Kabelrullen 1	2018	Stockholm
Kabelvindan 1	2018	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Söderberg & Partner. I föreningens fastighetsförsäkring ingår även ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring för styrelsens ledamöter.

På föreningens fastighet finns det tre flerbostadshus i 5-13 våningar med totalt 138 bostadsrättslägenheter, totala boarea och biarea ca. 9 514 m² och tre lokaler med en total lokalarea om ca. 183 m². Föreningen disponerar över 89 parkeringsplatser. Av dessa p-platser är 32 p-platser försedda med laddpunkt med el och sju motorcykelplatser i garage.

Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är med andelen ägande av 38,5% delaktig i en gemensamhetsanläggning tillsammans med Brf Soluret i Älvsjö med andelen ägande av 28,5% och Brf Solveig med andelen ägande av 33%. Gemensamhetsanläggning omfattar sopsugsanläggning (mobil sopsug).

I enlighet med köpekontrakt ansvarar säljaren för administration, drift och underhåll av gemensamhetsanläggning från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagandet av gemensamhetsanläggningen mot en ersättning av 168 000 kronor inklusive moms per år.

Väsentliga servitut

Servitut avseende underjordiska byggnader och ledningar kommer preliminärt att belasta Kabelrullen 1 för GA:1.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m ²	Löptid t.o.m.
Sutaato AB	Restaurang	ja	76	2028-10-31
BR Consulting AB	Kontor	ja	61	2026-12-16
Söderlund Frisörer	Hårsalong	ja	46	2026-10-15

Föreningen har 2020 erhållit 830 000 kronor i återbetald mervärdesskatt hänförlig till byggkostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande tio åren.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande minst 30 kr/m² boarea, biarea och lokalarea för föreningens hus.

Styrelsens sammansättning

Hans Jonas Hjelm	Ordförande
David Pettersson	Styrelseledamot
John Eriksson	Styrelseledamot
Mikaela Anna Erika Kron	Styrelseledamot
Mohammed Hussain Shubber	Styrelseledamot
Adli Assali	Suppleant
Aysegül Esra Ünsal	Suppleant
Bjarne Nordberg	Suppleant
Christian Wilthuis	Suppleant

Valberedning

Mesut Ünsal, sammankallande och Aladin Taraf.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Joakim Hall	Revisor	Kungsbron Borevision
William Lindström	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Utförda historiska underhåll

- 2025** ● OVK besiktning
● Nedmontering av gungbräda

Planerade underhåll

- 2026** ● Stampsolning

Avtal med leverantörer

Abonnemang för porttelefoner	Telavox
Brandsäkerhetsinspektörer	Brandsäkra Norden AB
Ekonomisk och teknisk förvaltning	JM@Home
Elhandel	Godel I Sverige AB
Elnät	Ellevio AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Försäkring	Söderberg & Partner
Lån	Nordea Hypotek
Lås	Låslära AB
Passersystem	Säkerhetsintegrering I TyresÖ AB
Service till hissar	Alt Hiss AB
Sopsugsanläggning	Envac
Tömning grovsoprum	Avfallskonsulten I Huvudstaden AB
TV, bredband och telefoni	Telia Sverige AB
Vatten och sotpömning	Stockholm Vatten AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen genomförde under 2025 en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) som är godkänd.

BRF Solstrålen är delaktig i en gemensamhetsanläggning tillsammans med Brf Soluret i Älvsjö och Brf Solveig. Gemensamhetsanläggning omfattar sopsugsanläggning (mobil sopsug). Brf Solstrålen har som ansvar att betala fakturorna till Envac och därefter procentuellt fördelat vidarefakturera kostnader till Brf Soluret och Brf Solveig.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har föreningen amorterat 218 750 kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan fram till februari 2025. Två lån löpte ut i februari 2025 och omförhandlades. Föreningen har tidigare haft rak amortering på de lån som har omförhandlats. Då dessa lån har relativt låga belopp och låg ränta har amorteringen flyttats till ett av föreningens större lån med högre ränta för att få ner skulden på lånet med hög ränta. För att undvika räntejusteringskostnader genomförs amorteringen i form av en extra amortering under 2026 på 700 000 kr istället för rak amortering. Denna amortering avser då 2025 års amorteringsbelopp. Under 2026 omförhandlas två av de större lånen och en ny amorteringsplan kommer att läggas på något av de större lånen istället.

Förändringar i avtal

Alt hiss är numera vår leverantör för underhåll och service av våra hissar.

Låslära AB är vår nya leverantör för all låsutrustning, nycklar, dörrar etc.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 211 st. Tillkommande medlemmar under året var 34 och avgående medlemmar under året var 32. Vid räkenskapsårets slut fanns det 213 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 17 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	11 123 269	10 782 289	9 415 316	9 222 780
Resultat efter fin. poster	-3 331 282	-2 865 656	-2 258 106	-832 574
Soliditet (%)	78	78	78	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	931	891	775	637
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,2	77,5	76,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 688	13 779	13 871	13 941
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 429	13 517	13 608	13 678
Sparande / kvm totalyta, kr	79	127	188	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	119	104	84	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	88	82	76	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	42	36	36	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	249	222	196	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,52	3,45	-	-
Räntekänslighet (%)	14,77	15,46	17,89	-

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.

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.

Uppllysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Anledningen till det negativa resultatet är att avskrivningar belastar resultatet. Avskrivningarna har dock ingen påverkan på föreningens kassaflöde.

Kassaflödet för 2025 är positivt, vilket innebär att föreningens löpande verksamhet genererar ett överskott före avskrivningar.

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

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT		DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER		
	2024-12-31				2025-12-31
Insatser	343 609 000	-	-		343 609 000
Upplåtelseavgifter	145 246 000	-	-		145 246 000
Fond, yttre underhåll	1 158 150	-	290 910		1 449 060
Balanserat resultat	-4 983 255	-2 865 656	-290 910		-8 139 821
Årets resultat	-2 865 656	2 865 656	-3 331 282		-3 331 282
Eget kapital	482 164 239	0	-3 331 282		478 832 957

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 139 821
Årets resultat	-3 331 282
Totalt	-11 471 103

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	290 910
Balanseras i ny räkning	-11 762 013
	-11 471 103

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter	2, 3		
Nettoomsättning		11 123 269	10 620 640
Rörelseintäkter		327 434	259 278
Summa rörelseintäkter		11 450 703	10 879 918
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-4 908 905	-4 254 690
Övriga externa kostnader	8	-993 935	-682 654
Personalkostnader	9	-208 125	-220 219
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 102 080	-4 091 179
Summa rörelsekostnader		-10 213 046	-9 248 743
RÖRELSERESULTAT		1 237 658	1 631 176
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 618	17 135
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 581 559	-4 513 967
Summa finansiella poster		-4 568 940	-4 496 832
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 331 282	-2 865 656
ÅRETS RESULTAT		-3 331 282	-2 865 656

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	606 224 353	610 134 025
Maskiner och inventarier	11	717 837	910 245
Summa materiella anläggningstillgångar		606 942 190	611 044 270
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		606 942 190	611 044 270
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		234 940	199 794
Övriga fordringar	12	3 269 448	2 731 121
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	354 164	306 171
Summa kortfristiga fordringar		3 858 552	3 237 086
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 191 995	1 200 515
Summa kassa och bank		1 191 995	1 200 515
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 050 547	4 437 602
SUMMA TILLGÅNGAR		611 992 737	615 481 872

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		488 855 000	488 855 000
Fond för yttre underhåll		1 449 060	1 158 150
Summa bundet eget kapital		490 304 060	490 013 150
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 139 821	-4 983 255
Årets resultat		-3 331 282	-2 865 656
Summa fritt eget kapital		-11 471 103	-7 848 911
SUMMA EGET KAPITAL		478 832 957	482 164 239
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	34 293 750	99 381 250
Övriga långfristiga skulder		103 370	0
Summa långfristiga skulder		34 397 120	99 381 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	95 931 250	31 062 500
Leverantörsskulder		241 496	344 340
Skatteskulder		470 080	500 300
Övriga kortfristiga skulder		16 731	21 703
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	2 103 103	2 007 540
Summa kortfristiga skulder		98 762 660	33 936 383
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		611 992 737	615 481 872

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 237 658	1 631 176
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 102 080	4 091 179
	5 339 738	5 722 355
Erhållen ränta	12 618	17 135
Erlagd ränta	-4 581 559	-4 513 967
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	770 798	1 225 523
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	143 214	-326 629
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-42 473	322 672
Kassaflöde från den löpande verksamheten	871 539	1 221 566
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-359 280
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-359 280
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-218 750	-875 000
Depositioner	103 370	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-115 380	-875 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	756 159	-12 714
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 430 401	3 443 116
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 186 561	3 430 401

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Principerna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Redovisning av intäkter

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Installationer	5 - 10 år

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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	7 729 056	7 645 070
Hysesintäkter lokaler, moms	485 853	489 756
Hysesintäkter garage	1 525 890	1 516 653
Hysesintäkter garage, moms	30 331	24 570
Hysesintäkter förråd	49 932	40 812
Hysesintäkter förråd, moms	11 592	11 214
Deb. fastighetsskatt, moms	7 709	18 624
Intäkter internet	414 000	414 000
Varmvatten periodisering	-707	670
Varmvatten, moms	219 191	220 354
El	71 455	22 985
El, moms	565 186	207 587
Nycklar/lås vidarefakturerings	300	700
Dröjsmålsränta	370	903
Administrativ avgift	600	250
Andrahandsuthyrning	12 511	6 492
Summa	11 123 269	10 620 640

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturerings	222 287	222 421
Vidarefakturerings moms	0	8 273
Avgiftsfri årsavgift JM	-23 528	23 528
Avgiftsfri Triple play JM	-1 000	1 000
Öres- och kronutjämning	-8	-2
Erhållna statliga bidrag	37 800	0
Omlagd moms 2021-2024	82 759	0
Övriga intäkter, moms	8 625	0
Övriga rörelseintäkter	500	4 058
Summa	327 434	259 278

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	4 106
Städning	194 731	191 321
Besiktning och service	355 860	237 805
Trädgårdsarbete	157 365	138 758
Snöskottning	79 395	80 571
Summa	787 352	652 561

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Löpande rep och underhåll av bostäder	0	5 714
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	0	3 148
Löpande rep och underhåll installationer	171 941	0
Löpande rep och underhåll ventilation	62 346	47 383
Löpande rep och underhåll hissar	132 675	15 630
Löpande rep och underhåll lås,larm och dörrar	85 245	39 659
Reparationer	80	0
Summa	452 287	111 534

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Elavgifter	1 157 012	1 003 807
Uppvärmning	849 411	789 282
Vatten	410 793	351 142
Sophämtning	341 257	420 588
Summa	2 758 473	2 564 819

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	202 190	190 361
Kabel-TV	32 149	66 503
Bredband	456 524	418 763
Beräknad fastighetsskatt	219 930	250 150
Summa	910 793	925 777

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Teknisk fastighetsförvaltning enligt avtal	242 176	224 792
Teknisk fastighetsförvaltning utöver avtal	40 672	27 195
Serviceavtal	423 181	107 570
Övriga förvaltningskostnader	65 528	103 261
Förbrukningsmaterial	6 401	21 974
Revisionsarvoden	32 465	27 521
Ekonomisk förvaltning	183 512	170 341
Summa	993 935	682 654

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	162 000	171 901
Sociala avgifter	46 125	48 318
Summa	208 125	220 219

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	628 705 000	628 705 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	628 705 000	628 705 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-18 570 975	-14 661 303
Årets avskrivning	-3 909 672	-3 909 672
Utgående ackumulerad avskrivning	-22 480 647	-18 570 975
Utgående restvärde enligt plan	606 224 353	610 134 025
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	159 544 184	159 544 184
Taxeringsvärde byggnad	257 600 000	257 600 000
Taxeringsvärde mark	47 393 000	59 015 000
Totalt taxeringsvärde	304 993 000	316 615 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 333 327	974 047
Årets inköp	0	359 280
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 333 327	1 333 327
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-423 082	-241 575
Årets avskrivning	-192 408	-181 507
Utgående ackumulerad avskrivning	-615 490	-423 082
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	717 837	910 245

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	254 113	501 235
Skattefordringar	20 769	0
Transaktionskonto	1 943 082	2 229 886
Borgo	1 051 484	0
Summa	3 269 448	2 731 121

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	237 703	193 795
Försäkringspremier	68 485	65 222
Kabel-TV	9 931	9 109
Bredband	38 045	38 045
Summa	354 164	306 171

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea	2027-02-17	3,73 %	34 293 750	34 293 750
Nordea	2026-02-16	3,86 %	32 543 750	32 543 750
Nordea	2026-02-21	2,26 %	15 421 875	15 531 250
Nordea	2026-02-19	2,30 %	15 421 875	15 531 250
Nordea	2026-02-18	3,90 %	32 543 750	32 543 750
Summa			130 225 000	130 443 750
Varav kortfristig del			95 931 250	31 062 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 125 850 000 kr.

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

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	183 410	171 900
Städning	14 156	13 586
El	130 505	92 274
Uppvärmning	100 265	118 271
Utgiftsräntor	543 691	528 947
Vatten	77 452	67 487
Uppl kostn renhållningsavg	48 372	31 717
Beräknade uppl. sociala avgifter	55 425	54 011
Förutbetalda avgifter/hyror	919 327	902 047
Beräknat revisionsarvode	30 500	27 300
Summa	2 103 103	2 007 540

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	139 850 000	139 850 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

En stamspolning är inplanerad i februari, leverantören är Sortera.

Föreningen har omförhandlat två lån som förfaller i februari 2026. De nya villkoren innebär lägre räntor, vilket förväntas minska föreningens räntekostnader framöver.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-20.

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

Stockholm

Hans Jonas Hjelm
Ordförande

David Pettersson
Styrelseledamot

John Eriksson
Styrelseledamot

Mikaela Anna Erika Kron
Styrelseledamot

Mohammed Hussain Shubber
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision
Joakim Hall
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.05.2026 11:52

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 20.04.2026 14:42

DOCUMENT ID:

BJecNyi7pZg

ENVELOPE ID:

rkqEkjm6Zl-BJecNyi7pZg

DOCUMENT NAME:

Solstrålen i Älvsjö ÅR 2025.pdf

20 pages

SHA-512:

f7db46642ab48543ab2ad90c4c50382249dcb81c9a9f90
80b108524a887e152744772ca25390870c67e51975889
71b829f018d5595c241c0d5dafd737972b92e

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. Hans Jonas Hjelm hansjonas.hjelm@gmail.com	 Signed Authenticated	25.04.2026 22:30 25.04.2026 22:22	eID Low	Swedish BankID IP: 81.229.89.19
2. David Pettersson Davidpettersson73@gmail.com	 Signed Authenticated	26.04.2026 17:40 26.04.2026 17:37	eID Low	Swedish BankID IP: 81.226.36.204
3. John Hans Peter Eriksson john.eriksson.16@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 21:04 27.04.2026 21:01	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.129.41
4. Mikaela Anna Erika Kron mi.kron@hotmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 05:41 28.04.2026 05:41	eID Low	Swedish BankID IP: 81.232.61.198
5. MOHAMMED HUSSAIN S HUBBER mshubber@hotmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 09:02 29.04.2026 11:11	eID Low	Swedish BankID IP: 217.209.44.212
6. Joakim Rickard Häll joakim.hall@kungsbronbo-revision.se	 Signed Authenticated	03.05.2026 11:52 30.04.2026 09:45	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* 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 Solstrålen i Älvsjö, org.nr. 769635-0433

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solstrålen i Älvsjö 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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 Brf Solstrålen i Älvsjö 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 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Joakim Rickard Häll

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 213.88.xxx.xxx

2026-05-03 09:53:09 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.