

Årsredovisning

för

Brf Soluret 12

769630-3622

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Soluret 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Bostadsrättsföreningen registrerades år 2015. Under första året var föreningen vilande. Under år 2016 anskaffades fastigheterna Soluret 12 och Soluret 17 där sex bostadsrätter uppfördes. Tillträdesdag för medlemmarna var den 16 december 2016.

Den 2 juli 2020 utökades föreningen med tre bostadsrätter på fastigheten Sekunden 27.

Den 10 december 2021 utökades föreningen med ytterligare sex bostadsrätter på fastigheterna Sekunden 15 och Sekunden 30.

Föreningen är ett s.k privatbostadsföretag dvs. en äkta bostadsrättsförening, vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades den 3 mars 2021 hos Bolagsverket.

Nuvarande stadgar registrerades den 24 juni 2024.

Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Johanna Stephanie Sellgren	Ordförande
Per-Olof Daniel Biberg	Ledamot
Sami-Antti Matilainen	Ledamot
Björn Karl-Olof Nilsson	Ledamot
Amanda Linnéa Ohlén	Ledamot
Ida Lowe Edlund	Suppleant
Carl Johan Sebastian Markström	Suppleant
Konstantinos Toulomidis	Suppleant

Styrelsen valdes 2025 fram till nästa årsstämma 2026.

Revisorer

Ordinarie revisorer

Namn	Byrå
My Bolin	Balansen HB

Fastigheter

Bostadsrättsföreningen består av totalt 15 bostadsrätter med en total yta på 1339 kvm. Totala tomtytan är 3811 kvm.

Föreningens fastighet Soluret 12 & Soluret 17 byggdes 2016. Byggnadernas totala yta är 538 kvm. Tomtytan är 1 543 kvm.

Föreningens fastighet Sekunden 27 byggdes 2020. Byggnadernas totala yta är 267 kvm. Tomtytan är 751 kvm.

Föreningens fastighet Sekunden 15 & 30 byggdes 2021. Byggnadernas totala yta är 534 kvm. Tomtytan är 1517 kvm.

Fastigheterna är från och med den 23 december 2024 försäkrade genom Bostadrätternas fastighetsförsäkring med Folksam som försäkringsgivare. Fastighetsförsäkringen inkluderar ett gemensamt bostadsrättstillägg.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Freja Ekonomi HB. Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen. Underhållsplan finns upprättad och sträcker sig på 30 år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under verksamhetsåret övergått redovisningsprinciper för K3 med komponentavskrivningar varför årets avskrivningar ligger betydligt högre än tidigare år.

Medlemsinformation

Föreningens fastigheter består av fem stycken parhus med fem tillhörande attefallshus. Antal bostadslägenheter är femton stycken. En överlåtelse skett under året.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2025.

Under verksamhetsåret har sju stycken protokollförda styrelsesammanträden hållits.

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Föreningens ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheter:

Soluret 12: 9 650 000 kr varav 6 045 000 kr avser byggnad.
Soluret 17: 9 642 000 kr varav 6 045 000 kr avser byggnad.
Sekunden 27: 9 715 000 kr varav 6 132 000 kr avser byggnad.
Sekunden 15: 10 126 000 kr varav 6 537 000 kr avser byggnad.
Sekunden 30: 10 127 000 kr varav 6 537 000 kr avser byggnad.

Skatter och avgifter

Föreningens fastigheter har följande värdeår.

Soluret 12 och 17: År 2016

Sekunden 27: År 2020

Sekunden 15 och 30: År 2021

Fodran avgifter medlemmar (Kundfordringar i årsredovisningen)
Avisering sker månadsvis.

Flerårsöversikt (kk)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	822 900	822 898	754 319	547 768
Resultat efter finansiella poster	-659 486	-391 389	-217 864	-230 337
Soliditet (%)	79	79	79	79
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 850	9 907	10 260	10 374
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	614	614	562	420
Sparande per kvm (kr/kvm)	12	58	188	178
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	58	62	46	41
Räntekänslighet (%)	16	16	18	25
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	100	100

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat för räkenskapsåret visar ett större underskott jämfört med tidigare år. Detta beror huvudsakligen på att föreningen under året har övergått till att tillämpa komponentavskrivningar enligt K3-regelverket.

Övergången innebär att byggnadernas olika komponenter, såsom tak, fasad, installationer m.m., skrivs av individuellt utifrån respektive komponenters bedömda nyttjandeperiod. Detta har medfört högre avskrivningskostnader under året, vilket påverkar resultatet negativt, utan att det innebär en försämring av föreningens likvida ställning eller långsiktiga ekonomi.

Den successiva minskningen av sparandet per kvadratmeter förklaras främst av ökade kostnader under perioden, såsom högre räntekostnader och ökade drift- och underhållskostnader. Detta har minskat det kassaflöde som återstår efter den löpande verksamheten.

Trots att sparandet per kvadratmeter är lägre, har föreningen fortfarande genomfört amorteringar och avsättningar till underhållsfond. Dessa poster ska dock ses separat från nyckeltalet, då de inte direkt speglar årets kassaflödesmässiga sparande.

Styrelsen följer utvecklingen av sparandet i relation till föreningens långsiktiga underhållsbehov och finansiering.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 452 927	50 000	0	-908 070	-391 389	49 203 468
Disposition av föregående års resultat:				-391 389	391 389	0
Avsättning yttre fond			53 556	-53 556		0
Årets resultat					-659 486	-659 486
Belopp vid årets utgång	50 452 927	50 000	53 556	-1 353 015	-659 486	48 543 982

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 353 015
årets förlust	-659 486
	-2 012 501

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	75 600
i ny räkning överföres	-2 088 101
	-2 012 501

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror		822 900	822 898
		822 900	822 898
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-284 881	-201 898
Övriga kostnader	3	-59 013	-51 035
Personalkostnader		0	-24 996
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-671 485	-470 154
		-1 015 379	-748 083
Rörelseresultat		-192 479	74 815
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		889	2 728
Räntekostnader och liknande resultatposter		-467 896	-468 932
		-467 007	-466 204
Resultat efter finansiella poster		-659 486	-391 389
Resultat före skatt		-659 486	-391 389
Årets resultat		-659 486	-391 389

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	61 519 064	62 186 673
Inventarier, verktyg och installationer	5	9 676	13 552
		61 528 740	62 200 225
Summa anläggningstillgångar		61 528 740	62 200 225
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		198	9 653
Övriga fordringar		131	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 538	7 242
		8 867	16 895
<i>Kassa och bank</i>		290 872	363 070
Summa omsättningstillgångar		299 739	379 965
SUMMA TILLGÅNGAR		61 828 479	62 580 190

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		50 452 927	50 452 927
Fond för yttre underhåll		53 556	0
Uppskrivningsfond	6	50 000	50 000
		50 556 483	50 502 927
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 353 015	-908 070
Årets resultat		-659 486	-391 389
		-2 012 501	-1 299 459
Summa eget kapital		48 543 982	49 203 468
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	7	7 711 714	0
Summa långfristiga skulder		7 711 714	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	5 477 944	13 265 728
Leverantörsskulder		0	4 340
Övriga skulder		0	11 682
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		94 839	94 972
Summa kortfristiga skulder		5 572 783	13 376 722
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 828 479	62 580 190

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-192 479	74 815
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	671 485	470 154
Erhållen ränta	889	2 728
Erlagd ränta	-468 029	-469 550
Betald inkomstskatt	-131	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	11 735	78 147
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	9 455	-7 826
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 296	43 290
Förändring av leverantörsskulder	-4 340	0
Förändring av kortfristiga skulder	-11 682	2 255
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 872	115 866
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-76 070	-114 480
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-76 070	-114 480
Årets kassaflöde	-72 198	1 386
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	363 070	361 684
Likvida medel vid årets slut	290 872	363 070

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år har samtliga poster i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalys samt noter räknats om för jämförelseåret.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	25-100
Markanläggningar	20
Inventarier, verktyg och installationer	10

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not Nettoomsättning

I föreningens årsavgifter ingår vatten och sophämtning.

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	27 164 800	27 164 800
	27 164 800	27 164 800

Not 2 Driftskostnader

	2025	2024
Sophantering	46 402	45 009
Vatten och avlopp	77 502	84 538
Fastighetsförsäkring	24 319	52 343
Övriga kostnader	136 658	20 008
	284 881	201 898

Not 3 Övriga kostnader

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	3 574	2 420
Övriga förvaltningskostnader	13 626	13 107
Revisionsarvoden	23 125	16 625
Ekonomisk förvaltning	18 688	18 883
	59 013	51 035

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	64 439 386	64 439 386
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 439 386	64 439 386
Ingående avskrivningar	-2 252 713	-1 786 435
Årets avskrivningar	-667 609	-466 278
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 920 322	-2 252 713
Utgående redovisat värde	61 519 064	62 186 673
Taxeringsvärden byggnader	31 296 000	27 400 000
Taxeringsvärden mark	17 964 000	15 260 000
	49 260 000	42 660 000
Bokfört värde byggnader	46 504 721	44 259 922
Bokfört värde mark	17 910 000	17 910 000
	64 414 721	62 169 922

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 762	38 762
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 762	38 762
Ingående avskrivningar	-25 210	-21 334
Årets avskrivningar	-3 876	-3 876
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 086	-25 210
Utgående redovisat värde	9 676	13 552

Not 6 Uppskrivningsfond

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	50 000	50 000
Belopp vid årets utgång	50 000	50 000

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 13 189 658 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut år 2-5	204 280	0
Övriga skulder till kreditinstitut efter 5 år	7 507 434	0
	7 711 714	0

Vid övergång till K3 har del av kortfristiga skulder omfördelats till långfristiga skulder.

Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 477 944	13 265 728
	5 477 944	13 265 728

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades den 14 maj 2026

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johanna Stephanie Sellgren
Ordförande

Per-Olof Daniel Biberg

Sami-Antti Matilainen

Björn Karl-Olof Nilsson

Amanda Linnéa Ohlén

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

My Bolin
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.