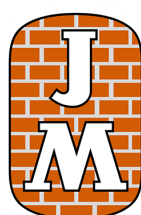


Årsredovisning 2025

Brf Solveig

769639-8291



@home



H16lqQL6-g-ByCgcQU6bx

Välkommen till årsredovisningen för Brf Solveig

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
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 17

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser. Upplåtelse får även omfatta förråd, balkonger och takterrasser samt mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska 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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-04-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-05-23 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-05 hos Bolagsverket.

Säte

Styrelsen har sitt säte i Stockholm Stad.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är vid utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen var vid ingången av räkenskapsåret inte ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen var då en oäkta bostadsrättsförening.

Vid en överlåtelse under räkenskapsåret anses säljaren ha avyttrat andel i en oäkta bostadsrättsförening, vilket kommer att anges i kontrolluppgift.

En köpare kan beviljas uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad (s.k. uppskavsavdrag), under förutsättning att övriga krav för avdrag är uppfyllda. Föreningen jämställs nämligen med en äkta bostadsrättsförening då föreningen antingen tillhandahåller bostäder i fastigheter där kommunal fastighetsavgift inte utgår på bostadsdelen eller så har byggnaden på fastigheten ännu inte åsatts något värdeår, dvs är under uppförande.

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 2025 och kommer att deklarerar som färdigställda. De kommer att åsättas värdeår 2025. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende garage/lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2041 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått taxeringsvärde för garage/lokaler.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el.

Fastigheten

Föreningen har förvärvat och erhållit lagfart i fastigheten Kablaget 1 i Stockholm kommun.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus vilket omfattar 2 flerbostadshus med totalt 119 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 9 052 m², och 1 lokal med en total lokalarea om ca. 53 m², 73 parkeringsplatser varav 73 i garage. Av dessa har 21 parkeringsplatser försetts med laddpunkt för elbil samt 2 vara MC-platser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

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.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Dessa krav uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB. Entreprenören har ansökt om kvalitetsmärkning och det ställer utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkyl/ekonomisk plan.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det cykelrum, barnvagnsrum, städtrum samt fastighets- och rullstolsförråd. I fastigheten finns det även lägenhetsförråd för uthyrning.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning GA:1 tillsammans med Kabeltråden 1 (Brf Soluret i Älvsjö) samt Kabelvindan 1 och Kabelrullen 1 (Brf Solstrålen i Älvsjö). Gemensamhetsanläggningen omfattar sopsugsanläggning. Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom samfällighetsförening.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Yta kvm/platser</u>	<u>Löptid t.o.m</u>
Sadeghi Farahnaz	Skönhetsvård	53 kvm	2028-04-30

Föreningen har år 2025 erhållit 526 571 kronor i återbetald mervärdesskatt hänförlig till byggkostnaden för loka. I enlighet med entreprenadkontraktet tillfaller investeringsmoms Entreprenören. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokalen sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under minst 10 år.

Entreprenören garanterar hyresintäkten i två år från avräkningsdagen i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 23 maj 2023. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter samt tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 29 maj 2023.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Under år 2025 har årsavgifterna varit oförändrade. Senast antaget pris för debitering av varmvatten är 55 kr/m³ och el 2,5 kr/kWh exkl moms.

Fastighetslån

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 28 mars 2025.

Under året har föreningen amorterat 892 000 kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är lika med amortering i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 15.

Räntegaranti

JM AB har lämnat en begränsad räntegaranti till föreningen i enlighet med vad som framgår i ekonomisk plan.

Då föreningens lån placerades till räntor lägre än vad räntegarantin omfattade har garantin inte fallit ut.

Föreningens ekonomiska övertagande från Entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet. Entreprenaden godkändes vid en slutbesiktning 14 mars 2025. Avräkningstidpunkt har fastställts till den 30 juni 2025.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	741 975 000	Insatser	375 900 000
Likviditetsreserv	20 000	Upplåtelseavgifter	229 545 000
		Lån	136 550 000
	741 995 000		741 995 000

Slutlig anskaffningskostnad

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 741 995 000 kr.

Styrelsens sammansättning

Lucian Greceanu	Ordförande
Peter Viberg	Vice ordförande
Elisabeth Berglund	Styrelseledamot, Sekreterare
Erik Bromander	Styrelseledamot, Kassör
Jan Hedlund	Styrelseledamot
My Margareta Järnefelt	Suppleant
Peter Larsen	Suppleant
Ruiqi Zhang	Suppleant
Yesmina Danial	Suppleant

Valberedning

Patryk Roliow
Ryan Pak-Yue Wu
Susanna Holmgren Sammankallande

Firmateckning

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

Revisorer

Sandra Palmblad Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2053. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	PreZero Recycling AB
Brandskydd	Protektia Brandskydd AB
Digital dokument signering och hantering	Scrive AB
Digitala anslagstavlor	SmartSign AB
Digitala tjänster	Telia AB
Ekonomisk förvaltning	JM@Home AB
El	Ellevio AB
El	Vattenfall AB
Entrémattor	Stockholms Entrémattor AB
Fjärrvärme	Stockholms Exergi AB
Hemsida Brf Solveig	Loopia AB
Mätning av el- och vattenförbrukning	Brunata AB
Passerings system och porttelefon	Certego AB
Städning gemensamma utrymmen	Städpoolen i Stockholm AB
Teknisk förvaltning	JM@Home AB
Vatten och avfall	Stockholm Vatten AB
Vinterunderhåll	Nitext AB
Vinterunderhåll	Habitek Utemiljö AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Kabelrullen GA:1, Stockholm, med en andel på 33.15%.

Samfälligheten förvaltar sopsuganläggning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 157 st. Tillkommande medlemmar under året var 47 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 200 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 27 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 158 689	-	-	-
Resultat efter fin. poster	16 742	-	-	-
Soliditet (%)	81	-	-	-
Yttre fond	-	-	-	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	455,2	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,3	-	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 986	-	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	14 899	-	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	130	-	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	80,3	-	-	-
Räntekänslighet (%)	17,82	-	-	-

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 (totalt 622 877 kr) 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.

Nyckeltalen kan vara missvisande då föreningen endast har haft intäkter och kostnader från och med avräkningsdagen 30 juni 2025.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	316 925 865	-	58 974 135	375 900 000
Upplåtelseavgifter	0	-	229 176 000	229 176 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	0	0	-	0
Årets resultat	0	0	16 742	16 742
Eget kapital	316 925 865	0	288 166 877	605 092 742

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	16 742
Totalt	16 742

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	136 575
Balanseras i ny räkning	-119 833
	16 742

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			
Nettoomsättning	2	5 158 689	0
Övriga rörelseintäkter	3	381 746	0
Summa rörelseintäkter		5 540 435	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 444 823	0
Övriga externa kostnader	8	-149 351	0
Personalkostnader	9	-185 000	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 535 214	0
Summa rörelsekostnader		-3 314 388	0
RÖRELSERESULTAT		2 226 047	0
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 105	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 211 410	0
Summa finansiella poster		-2 209 305	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		16 742	0
ÅRETS RESULTAT		16 742	0

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 18	740 459 786	0
Pågående projekt	11	0	650 500 000
Summa materiella anläggningstillgångar		740 459 786	650 500 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		740 459 786	650 500 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		71 078	35 677
Övriga fordringar	12	2 102 369	5 116 940
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	141 991	0
Summa kortfristiga fordringar		2 315 438	5 152 617
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	138 030
Summa kassa och bank		0	138 030
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 315 438	5 290 647
SUMMA TILLGÅNGAR		742 775 224	655 790 647

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		605 076 000	316 925 865
Summa bundet eget kapital		605 076 000	316 925 865
Fritt eget kapital			
Årets resultat		16 742	0
Summa fritt eget kapital		16 742	0
SUMMA EGET KAPITAL		605 092 742	316 925 865
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 18	101 157 750	0
Summa långfristiga skulder		101 157 750	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 18	34 500 250	338 027 257
Leverantörsskulder		165 724	0
Skatteskulder		428 800	312 240
Övriga kortfristiga skulder	16	34 561	105 766
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 395 398	419 519
Summa kortfristiga skulder		36 524 733	338 864 782
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		742 775 224	655 790 647

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 226 047	0
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 535 214	0
	3 761 261	0
Erhållen ränta	2 105	0
Erlagd ränta	-2 211 410	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 551 956	0
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	4 348 024	1 490 109
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 186 958	525 285
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 086 938	2 015 394
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-91 495 000	-286 250 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-91 495 000	-286 250 000
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	288 150 135	307 649 865
Upptagna lån	3 000 000	293 649 253
Amortering av lån	-205 369 257	-318 627 483
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	85 780 878	282 671 635
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 372 816	-1 562 971
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	619 366	2 182 337
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 992 182	619 366

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Solveig 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 föregående år.

Intäkter och kostnader före avräkning

Föreningens intäkter respektive löpande drifts- och förvaltningskostnader fram till och med avräkningstidpunkten kvittas mot kostnader respektive intäkter enligt avtal med entreprenören. De avtalsenliga kostnaderna och intäkterna uppstår pga. att entreprenören enligt totalentreprenadkontrakt erhåller intäkter och kostnader från verksamheten fram till avräkningen mellan förening och entreprenör. Detta avviker mot den grundläggande redovisningsprincipen om kvittningsförbud. Skälet till denna avvikelse är att det förenklar förståelsen av årsredovisningen för medlemmarna och förbättrar jämförbarheten av resultatposterna inför kommande år. Föreningen bedömer vidare att den använda principen är vanligt förekommande inom branschen och ger en rättvisande bild av ställning och resultat.

Intäkter som inte redovisas på grund av kvittning uppgår till 3 593 952 kr. Storleken på drifts- och förvaltningskostnader som kvittats lämnas inte eftersom dessa kostnader inte särskiljs från kostnader för byggentreprenaden och skulle behövas tas fram schablonmässigt och därmed ha begränsat informationsvärde.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Föreningen har tidigare år förvärvat mark med påbörjad byggnation av Entreprenören samt tecknat ett totalentreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av den påbörjade byggnationen.

Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har de senaste offentliggjorda statistiska uppgifterna använts.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
---------	--------

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.

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
Årsavgift bostäder	6 656 123	1 707 707
Hysesintäkter lokaler	85 486	0
Hysesintäkter garage	976 773	269 095
Hysesintäkter förråd	10 000	0
Deb. fastighetsskatt, moms	6 449	0
Intäkter internet	277 402	26 483
Intäkter varmvatten	191 203	28 095
Intäkter el	536 894	69 649
Övriga intäkter	2 426	293
Andrahandsuthyrning	9 885	0
Ombokning intäkter	-3 593 952	-2 101 322
Summa	5 158 689	0

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Intäkt från entreprenör ej moms	360 326	0
Erhållna statliga bidrag	21 420	0
Summa	381 746	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning	71 758	0
Fastighetsskötsel	156 882	0
Besiktning och service	92 760	0
Trädgårdsarbete	47 106	0
Snöskottning	3 416	0
Summa	371 923	0

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	1 229	0
Löpande rep och underhåll hissar	4 548	0
Summa	5 777	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Elavgifter	286 657	0
Uppvärmning	391 011	0
Vatten	53 546	0
Sophämtning	2 164	0
Summa	733 379	0

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Bredband	170 274	0
Gemensamhetsanläggning	163 471	0
Summa	333 745	0

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	47 227	0
Revisionsarvoden	25 000	0
Ekonomisk förvaltning	77 124	0
Summa	149 351	0

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	146 100	0
Sociala avgifter	38 900	0
Summa	185 000	0

NOT 11, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	650 500 000	364 250 000
Årets investeringar	91 495 000	286 250 000
Omfört till Byggnad	-741 995 000	0
Summa pågående arbeten	0	650 500 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Fordran Entreprenör	9 369	4 321 508
Skattekonto	523	314 096
Skattefordringar	99 994	0
Övriga fordringar	301	0
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	940 828	481 336
Räntebärande klientmedelskonto	1 051 354	0
Summa	2 102 369	5 116 940

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 977	0
Upplupna intäkter el och varmvatten	104 014	0
Summa	141 991	0

NOT 14, BYGGNADSKREDITIV

	2025-12-31	2024-12-31
Byggnadskreditiv	0	338 027 257
Summa	0	338 027 257

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-03-30	3,09 %	33 783 250	
Stadshypotek	2027-03-30	3,18 %	33 958 250	
Stadshypotek	2028-03-30	3,30 %	33 958 250	
Stadshypotek	2029-03-30	3,42 %	33 958 250	
Summa			135 658 000	0
Varav kortfristig del			34 500 250	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 130 878 000 kr.

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

NOT 16, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2025-12-31	2024-12-31
Redovisningskonto moms	0	16 872
Övriga kortfristiga skulder	22 592	0
Skulder till Entreprenör	11 969	88 894
Summa	34 561	105 766

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 298	6 476
EI	79 987	0
Uppvärmning	239 583	0
Uppl kostn löner	117 600	0
Uppl kostn renhållningsavg	722	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	36 950	0
Förutbetalda avgifter/hyror	787 366	413 043
Upplupen kostnad gemensamhetsanläggning	79 392	0
Beräknat revisionsarvode	51 500	0
Summa	1 395 398	419 519

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	136 550 000	136 550 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-22.

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

Stockholm

Lucian Greceanu
Ordförande

Elisabeth Berglund
Styrelseledamot, Sekreterare

Erik Bromander
Styrelseledamot, Kassör

Peter Viberg
Vice ordförande

Jan Hedlund
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Sandra Palmblad
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.04.2026 09:16

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 22.04.2026 12:59

DOCUMENT ID:

ByCgcQU6bx

ENVELOPE ID:

H16lqQL6-g-ByCgcQU6bx

DOCUMENT NAME:

ÅR 2025 Brf Solveig, för signering.pdf

19 pages

SHA-512:

961fc485825106c5b4d782135582efba4b54b45513cc9e
f8fb1dd4a9dc7aa01019c7cacc20d7985ebce1b0a02de5
c66f2ca59bfdc98c4f9d0997aacbaf00e9f9

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. LUCIAN GRECEANU luciangreceanu@outlook.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 16:31 28.04.2026 16:30	eID Low	Swedish BankID IP: 81.233.0.25
2. Elisabeth Berglund ecberglund@hotmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 19:04 28.04.2026 18:48	eID Low	Swedish BankID IP: 81.234.118.246
3. Erik Bromander erik@pass.nu	 Signed Authenticated	28.04.2026 20:29 28.04.2026 20:28	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.105.33
4. PETER VIBERG suck@telia.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 20:32 28.04.2026 20:31	eID Low	Swedish BankID IP: 213.64.221.154
5. Jan Gunnar Hedlund jan.g.hedlund@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 20:40 28.04.2026 20:38	eID Low	Swedish BankID IP: 213.64.221.215
6. Sandra Paulina Palmblad sandra.palmblad@se.ey.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 09:16 29.04.2026 09:15	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.174

* 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 Bostadsrättsföreningen Solveig, org.nr 769639-8291

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Solveig för år 2025.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Västerås den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & Young AB

Sandra Palmblad.
Auktoriserad 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."

Sandra Paulina Palmblad

Auktoriserad revisor

Serienummer: 4137b06ec2c34a[...]8d00be02677f9

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-04-29 07:19:17 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.