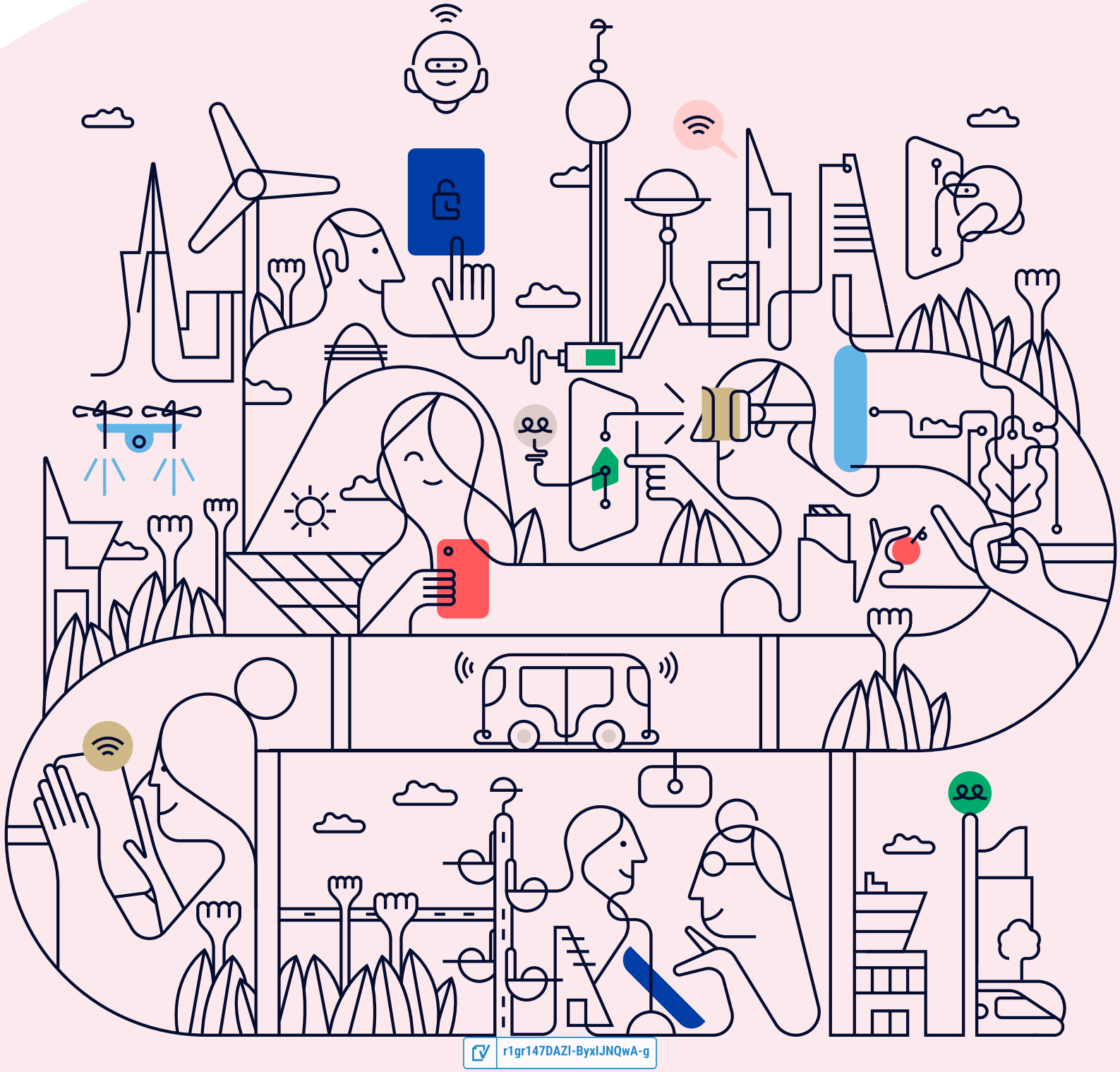
2025
Årsredovisning

Brf Solbacken 1
Tandådalen



r1gr147DAZI-ByxIJNQwA-g

Välkommen till årsredovisningen för Brf Solbacken 1 Tandådalen

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

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

Innehåll

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

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 4
Flerårsöversikt ..... s. 5
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 17**

r1gr147DAZI-ByxIJNQwA-g

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.

r1gr147DAZI-ByxIJNQwA-g

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begräsning i tid. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Upplåtelse får även omfatta mark och den ligger i direkt anslutning till bostaden.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-01-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-03-31 och nuvarande stadgar registrerades 2026-03-30 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lima Besparingsskog 1:33	2021	Malung-Sälen

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2006 och består av 7 flerbostadshus och 2 småhus.

Värdeåret är 2006.

Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 2 016 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 016 kvm.

Styrelsens sammansättning

Bengt Georg Gustaf Engström	Ordförande
Richard Ram Nath Deogun	Ledamot
Olof Widaeus	Ledamot
Anders Amström	Ledamot
Johanna Lehtonen	Ledamot
Karl Per Birger Eriksson	Ledamot
Magnus Björkroth	Suppleant
Ulf Olof Stefan Axellie	Suppleant

r1gr147DAZI-ByxIJNQwA-g

Valberedning

Bengt Engström
Anders Amström

Firmateckning

Föreningen tecknas av styrelsen 2 i förening

Revisorer

Elin Viitanen Auktoriserad revisor LR Nolér AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-01.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-25. Kapitaltillskott och stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2028. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2022
- Värmesystem - Uppgradering
- Byte takpannor - Byte

2023
- Ersättning av skadade takpannor
- Laddstolpar för elbilar
- Vägar och parkeringsplatser
- Ventilationskontroll
- Nyckelsystem

2024
- Ersättning skadade takpannor
- Diverse utvändiga skador
- Vägar och parkeringar
- Byggnation av 3 altaner

2025
- Vägar och parkeringsplatser
- Energideklaration
- Översyn och justering debitering av el
- Byte av termostater
- Översyn Värme och ventilation
- WiFi och Tv
- Byggnation altaner och balkonger

r1gr147DAZI-ByxIJNQwA-g

Planerade underhåll

2026
- Vägar och parkeringsplatser
- Optimering av elanvändning
- Byggnation av altaner och balkonger
- Fortsatt översyn av värme och ventilation

Avtal med leverantörer

Administration av laddstolpar	Monta
Ekonomisk förvaltning	SBC
Mätning av hushållsel	Ecoguard AB
Teknisk förvaltning	Skistar
VVS underhåll	Simonsson B Rörfirma

Övrig verksamhetsinformation

Vi fortsätter att utveckla och förbättra verksamheten genom att optimera och korrigera stora kostnadsposter. Under året har eldebiteringen korrigerats, ventilationen och värmen säsongoptimerats. Nya termostater har installerats i samtliga lägenheter.

WiFi och TVn har uppgraderats och ingår i månadsavgiften.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har en kapitalinjektion om 1 MKr gjorts. Medlen har använts till att betala uppgraderingen av WiFi och kommer att användas som säsongbalans och att amortera en del på lånen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5% och 2025-11-01 med 8%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 45 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 46 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

r1gr147DAZI-ByxIJNQwA-g

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 075 941	1 849 018	1 969 507	1 606 398
Resultat efter fin. poster	-2 137 465	-2 151 605	-2 138 687	-2 192 322
Soliditet (%)	82	82	82	82
Yttre fond	382 941	257 805	171 870	85 935
Taxeringsvärde	41 712 000	34 957 000	33 485 000	33 485 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	991	887	954	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,7	96,4	95,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 794	9 932	9 998	10 062
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 794	9 932	9 998	10 062
Sparande / kvm totalyta, kr	35	26	52	-7
Elkostnad / kvm totalyta, kr	153	143	173	179
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	188	180	174	167
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	109	97	91	68
Energikostnad / kvm totalyta, kr	450	420	438	415
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,13	2,57	2,58	-
Räntekänslighet (%)	9,89	11,19	10,48	-

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 (totalt 276 501 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.

Upplysning vid förlust

Vi driver verksamheten efter att ha ett positivt operationellt kassaflöde och använder överskjutande medel till att amortera. Vi följer en underhållsplan och sätter av medel varje år till det underhåll vi behöver.

r1gr147DAZI-ByxIJNQwA-g

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	100 810 000	-	-	100 810 000
Fond, yttre underhåll	257 805	-	125 136	382 941
Kapitaltillskott	0	-	918 000	918 000
Balanserat resultat	-6 482 704	-2 151 605	-125 136	-8 759 445
Årets resultat	-2 151 605	2 151 605	-2 137 465	-2 137 465
Eget kapital	**92 433 496**	**0**	**-1 219 465**	**91 214 031**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 634 309
Årets resultat	-2 137 465
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-125 136
Totalt	**-10 896 910**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	**-10 896 910**

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

r1gr147DAZI-ByxIJNQwA-g

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 075 943	1 849 018
Övriga rörelseintäkter	3	10 246	5 584
Summa rörelseintäkter		**2 086 189**	**1 854 602**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 275 296	-1 210 642
Övriga externa kostnader	8	-116 100	-73 913
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 208 549	-2 204 136
Summa rörelsekostnader		**-3 599 945**	**-3 488 691**
RÖRELSERESULTAT		**-1 513 756**	**-1 634 089**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-342	209
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-623 367	-517 725
Summa finansiella poster		**-623 709**	**-517 516**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-2 137 465**	**-2 151 605**
ÅRETS RESULTAT		**-2 137 465**	**-2 151 605**

r1gr147DAZI-ByxIJNQwA-g

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 15	110 793 383	112 633 834
Summa materiella anläggningstillgångar		**110 793 383**	**112 633 834**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**110 793 383**	**112 633 834**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18 789	63 634
Övriga fordringar	11	187 121	187 742
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	57 559	16 372
Summa kortfristiga fordringar		**263 469**	**267 748**
Kassa och bank			
Kassa och bank		429 884	4 603
Summa kassa och bank		**429 884**	**4 603**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**693 353**	**272 351**
SUMMA TILLGÅNGAR		**111 486 736**	**112 906 185**

r1gr147DAZI-ByxIJNQwA-g

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		101 728 000	100 810 000
Fond för yttre underhåll		382 941	257 805
Summa bundet eget kapital		**102 110 941**	**101 067 805**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 759 445	-6 482 704
Årets resultat		-2 137 465	-2 151 605
Summa ansamlad förlust		**-10 896 910**	**-8 634 309**
SUMMA EGET KAPITAL		**91 214 031**	**92 433 496**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	12 743 798	0
Summa långfristiga skulder		**12 743 798**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	7 000 000	20 022 190
Leverantörsskulder		74 541	28 808
Skatteskulder		122 954	118 140
Övriga kortfristiga skulder		6 313	22 658
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	325 099	280 893
Summa kortfristiga skulder		**7 528 907**	**20 472 689**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**111 486 736**	**112 906 185**

r1gr147DAZI-ByxIJNQwA-g

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-1 513 756**	**-1 634 089**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 208 549	2 204 136
	694 793	**570 047**
Erhållen ränta	-342	209
Erlagd ränta	-612 488	-560 780
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**81 963**	**9 476**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	15 601	5 899
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	67 529	-94 709
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**165 093**	**-79 334**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-368 098	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-368 098**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	918 000	0
Amortering av lån	-278 392	-133 525
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**639 608**	**-133 525**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**436 603**	**-212 859**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**108 184**	**321 043**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**544 787**	**108 184**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

r1gr147DAZI-ByxIJNQwA-g

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

Stomme och grund	1,00 %
Inre ytskikt	10 %
Yttertak	5,00 %
Fasader	4,00 %
Fönster & dörrar	5,00 %
Stamledningar VA	2,00 %
Ventilation	5,00 %
El	5,00 - 20,00 %
Laddstolpar	6,67 %
Stamledningar Värme	6,67 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.
För småhus är den kommunala avgiften 10 074 kr per småhusenhet, dock högst 0,75% av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

r1gr147DAZI-ByxIJNQwA-g

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 720 492	1 602 010
Hyresintäkter p-plats, moms	20 000	15 000
Intäkt parkeringsbolag, moms	8 192	3 932
El, moms	276 501	185 826
Elintäkter laddstolpe moms	40 970	37 267
Pantsättningsavgift	1 749	2 865
Överlåtelseavgift	6 468	1 433
Administrativ avgift, moms	0	49
Administrativ avgift	1 568	637
Öres- och kronutjämning	3	-1
Summa	**2 075 943**	**1 849 018**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	10 246	0
Försäkringsersättning	0	5 584
Summa	**10 246**	**5 584**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	9 193	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	11 329
Energideklarationer	7 375	0
Brandskydd	701	692
Garage/parkering	22 699	21 222
Snöröjning/sandning	46 800	51 122
Serviceavtal	15 958	8 055
Förbrukningsmaterial	441	0
Summa	**103 167**	**92 419**

r1gr147DAZI-ByxIJNQwA-g

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	1 924	0
Värmeanläggning/undercentral	21 553	0
Elinstallationer	8 302	5 531
Tak	8 781	38 997
Summa	**40 560**	**44 528**

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	308 981	289 261
Uppvärmning	378 672	363 107
Vatten	218 808	195 240
Sophämtning/renhållning	66 934	57 330
Summa	**973 395**	**904 938**

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	35 644	36 282
Markhyra/vägavgift/avgälder	32 240	35 231
Kabel-TV	24 573	35 815
Bredband	4 193	0
Fastighetsskatt	61 524	61 430
Summa	**158 174**	**168 758**

r1gr147DAZI-ByxIJNQwA-g

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	4 286	0
Inkassokostnader	0	2 076
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	29	0
Revisionsarvoden extern revisor	40 600	15 781
Styrelseomkostnader	0	1 200
Föreningskostnader	488	488
Förvaltningsarvode enl avtal	38 562	36 996
Överlåtelsekostnad	8 232	2 006
Pantsättningskostnad	2 646	5 160
Administration	7 094	2 365
Konsultkostnader	9 283	7 841
Bostadsrätterna Sverige	4 880	0
Summa	**116 100**	**73 913**

Detta är första gången som externt revisorsarvode bokas upplupet.
Första gången detta görs, så uppstår en periodiseringseffekt, där det ser ut som om kostnaden är dubbelt så hög. Det rättar till sig nästa år.

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	622 918	516 444
Dröjsmålsränta	22	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	427	1 281
Summa	**623 367**	**517 725**

r1gr147DAZI-ByxIJNQwA-g

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	121 371 529	121 371 529
Årets inköp	368 098	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**121 739 627**	**121 371 529**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 737 695	-6 533 559
Årets avskrivning	-2 208 549	-2 204 136
Utgående ackumulerad avskrivning	**-10 946 244**	**-8 737 695**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**110 793 383**	**112 633 834**
I utgående restvärde ingår mark med	*19 583 325*	*19 583 325*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 730 000	28 530 000
Taxeringsvärde mark	7 982 000	6 427 000
Summa	**41 712 000**	**34 957 000**

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	19 360	49 653
Momsavräkning	51 835	34 508
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	1 023	0
Transaktionskonto	114 873	103 416
Borgo räntekonto	30	165
Summa	**187 121**	**187 742**

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	5 790	4 880
Förutbet försäkr premier	12 078	11 492
Upplupna intäkter	39 691	0
Summa	**57 559**	**16 372**

r1gr147DAZI-ByxIJNQwA-g

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2025-03-30	2,55 %		19 777 190
Stadshypotek AB	2025-12-30	4,22 %		245 000
Stadshypotek AB	2026-03-30	3,21 %	7 000 000	
Stadshypotek AB	2027-03-30	3,29 %	7 000 000	
Stadshypotek AB	2028-03-30	3,39 %	5 743 798	
Summa			**19 743 798**	**20 022 190**
Varav kortfristig del			7 000 000	20 022 190

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 743 798 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	12 927	118
Uppl kostn el	32 847	45 017
Uppl kostnad Värme	44 488	47 811
Uppl kostnad Extern revisor	20 500	0
Uppl kostn räntor	52 338	41 459
Uppl kostn bredband	4 193	0
Förutbet hyror/avgifter	157 806	146 488
Summa	**325 099**	**280 893**

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	54 103 000	54 103 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll skett.

r1gr147DAZI-ByxIJNQwA-g

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05.

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

Bengt Georg Gustaf Engström
Ordförande

Anders Amström
Ledamot

Johanna Lehtonen
Ledamot

Karl Per Birger Eriksson
Ledamot

Olof Widaeus
Ledamot

Richard Ram Nath Deogun
Ledamot

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

LR Nolér AB
Elin Viitanen
Auktoriserad revisor

r1gr147DAZI-ByxIJNQwA-g



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
07.05.2026 12:49

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 05.05.2026 10:01

DOCUMENT ID:
ByxIJNQwA-g

ENVELOPE ID:
r1gr147DAZl-ByxIJNQwA-g

DOCUMENT NAME:
Brf Solbacken 1 Tandådalen, 769639-4340 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:
a2ab5b4d9653557eda85c7e032bbe26232a49726ee28fcdb51765790b305800bc0a06b96592c051cc5600d91cdaade0f9707792e01fb9fa5dfb82c2304b5816f

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. **Karl-Gustav Anders Amström**	**Signed**	**05.05.2026 10:08**	**eID**	**Swedish BankID**
amstromanders@gmail.com	Authenticated	05.05.2026 10:06	Low	IP: 90.129.65.160
2. **Bengt Georg Gustaf Engström**	**Signed**	**05.05.2026 10:09**	**eID**	**Swedish BankID**
bengtengstrom35@gmail.com	Authenticated	05.05.2026 10:08	Low	IP: 82.196.111.97
3. **RICHARD RAM NATH DEO GUN**	**Signed**	**05.05.2026 10:17**	**eID**	**Swedish BankID**
richard4200@hotmail.com	Authenticated	05.05.2026 10:16	Low	IP: 146.75.200.31
4. **OLOF WIDAEUS**	**Signed**	**05.05.2026 14:29**	**eID**	**Swedish BankID**
olof.widaeus@gmail.com	Authenticated	05.05.2026 14:28	Low	IP: 217.175.113.213
5. **Karl Per Birger Eriksson**	**Signed**	**05.05.2026 19:35**	**eID**	**Swedish BankID**
per@ebab.nu	Authenticated	05.05.2026 19:32	Low	IP: 98.128.150.217
6. **JOHANNA LEHTONEN**	**Signed**	**06.05.2026 20:40**	**eID**	**Swedish BankID**
johanna.lehtonen89@hotmail.com	Authenticated	06.05.2026 20:40	Low	IP: 78.70.63.8
7. **Elin Maria Yvonne Viitanen**	**Signed**	**07.05.2026 12:49**	**eID**	**Swedish BankID**
elin.viitanen@lr-revision.se	Authenticated	07.05.2026 12:43	Low	IP: 85.24.241.100

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

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 Solbacken 1 i Tandådalen
Org.nr 769639-4340

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Solbacken 1 i Tandådalen för räkenskapsåret 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 2025-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar
Våra 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 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 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 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

HJByNXPR-e-HkzUyEXvRZg

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 för Bostadsrättsföreningen Solbacken 1 i Tandådalen för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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, eller

- 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.

Örebro, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

LR Nolér AB

_____

Elin Viitanen

Auktoriserad revisor

HJByNXPR-e-HkzUyEXvRZg

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
07.05.2026 12:48

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 05.05.2026 10:01

DOCUMENT ID:
HkzUyEXvRZg

ENVELOPE ID:
HJByNXPR-e-HkzUyEXvRZg

DOCUMENT NAME:
RB BRF Solbacken 1 i Tandådalen 2025.pdf
2 pages

SHA-512:
7984037cbe840dfa306ddc948795f24f95a0e37e4749aa
735ab1348b0d603989cf3bf1329957c7e3c1c2c968a379
ac99c9fa478788115922d7b2ca25cbf8f2fe

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Elin Maria Yvonne Viitanen**	**Signed**	**07.05.2026 12:48**	**eID**	**Swedish BankID**
elin.viitanen@lr-revision.se	Authenticated	07.05.2026 12:43	Low	IP: 85.24.241.100

* 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

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

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