



ÅRSREDOVISNING 2025
Brf. Solsidan 1



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Solsidan 1 med säte i Örnsköldsvik org.nr. 769633-3488 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-06-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden och marken på fastigheten i Örnsköldsvik kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Örnsköldsvik 7:6	2016-11-21	2019

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-09-24.

Antal	Benämning	Total yta m ²
84	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 510
50	carport	0
34	p-platser	0
4	gästparkeringar	0
2	handikap-platser	0
Totalt 174 objekt		5 510

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 30 st 2 rok, 36 st 3 rok, 16 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Gösta Lindberg	Ordförande
Matts Nordin	Ledamot
Anders Lundqvist	Ledamot
Katarina Eriksson	Ledamot
Marie Wiklund	Ledamot
Per Lindfors	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gösta Lindberg, Katarina Eriksson och Anders Lundqvist.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gösta Lindberg och Matts Nordin

Revisorer har varit: en utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Berit Moström och Ann-Christin Dahlberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Fastighetsbesiktning utfördes löpande under året. Underhållsplanen uppdaterades 2025-10-15.

Styrelsens kommentarer:

- Upprättat en underhållsplan och indexuppräknat kostnader
- Uppdaterat stadgarna
- Tagit in låneofferter från banker och utvärderat dessa. Har skrivit om ett lån.
- Deltagit på ett flertal informationsmöten gällande bostadsrättsfrågor digitalt.
- Deltagit på möten med andra Bostadsrättsföreningar.
- Genomfört en besiktning av hissar.
- Ny utförare av service tvättutrustning.
- Tagit bort digital parkeringskö via HSB.
- Uppsatt julgran på första advent.
- Borevision är vår revisor.
- Åtgärdat hemsidan.
- Monterat plåt på skärmtaket till återvinning.
- Genomfört en service av ventilations aggregaten och bytt filter.
- Testat brandluckor.
- Monterat elbilsladdare.
- Löpande kontakter med HSB gällande ekonomi.

- Åtgärdat och följt upp garantibesiktning.
- Dressat med matjord på gräsmattan.
- Bättringsmålning av hissfront.
- Nytt bord och bänkar till grillplatsen.
- Schaktat av dagvattenledning från förråd och monterat stenkista. Utfört av Byggherren.
- Ny utförare, service av dörrautomatik - Övik Låsteknik
- Blomgruppen har planterat blommor i blomlådor.
- Utfört SBA (systematiskt brandskyddsarbete)
- Genomfört två städdagar.
- Extra amorterat 1,5 Mkr. Total extra amortering sen inflyttning - 7,6 Mkr.
- Utfört OVK (utförs var tredje år)
- Tagit fram en krishanteringsplan.

Styrelsens övriga kommentarer:

KONE genomför regelbundet service av hissar.
Tele2 för bredband, TV och telefoni
Avarn sköter vår låsjour samt störningsärenden.
Inlands Luft utför service på ventilationsaggregatet och filterbyten.
Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.
Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Höga Kusten skog och fastighet.
Öviks låsteknik utför service på dörrautomatik.
Nylanders service utför service på utrustning i de gemensamma tvättstugorna.

Individuell Mätning Debitering (IMD)

Vi har individuell mätning av hushållsel och debitering av förbrukning ett kvartal i efterskott, detsamma gäller motorvärmare och parkeringsplatser med elbilsladdning.

Det finns gott om lediga platser för elbilsladdning.

Vi har inga planerade underhållsåtgärder de närmaste åren.

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 120 och under året har det tillkommit 10 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 117.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	325	354	268	330	328
Skuldsättning, kr/kvm	7 751	8 139	8 509	8 969	9 064
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 751	8 139	8 509	0	0
Räntekänslighet, %	10	10	12	15	15
Energikostnad, kr/kvm	205	197	175	155	141
Årsavgifter, kr/kvm	788	789	722	594	594
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	87	89	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	893	902	816	757	752
Nettoomsättning, tkr	4 920	4 915	4 497	4 157	4 142
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 629	-1 421	-1 899	-1 556	-1 567
Soliditet, %	77	76	76	75	75

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningskostnader. Föreningen är relativt nybyggd och har ett högt byggnadsvärde som medför höga avskrivningskostnader och belastar resultatet.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 735 965 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 325 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen gjort extraamorteringar när det finns utrymme för att på så sätt få ner räntekostnaderna.

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

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	153 882 900	0	0	153 882 900
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 704 080	0	42 737	1 746 817
S:a bundet eget kapital, kr	155 586 980	0	42 737	155 629 717
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-8 457 158	-1 420 576	-42 737	-9 920 471
Årets resultat, kr	-1 420 576	1 420 576	-1 629 226	-1 629 226
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-9 877 734	0	-1 671 963	-11 549 697
S:a eget kapital, kr	145 709 246	0	-1 629 226	144 080 020

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 88 962 kr samt ianspråktagande skett med 46 225 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-9 877 734
Årets resultat, kr	-1 629 226
Reservation till underhållsfond, kr	-88 962
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	46 225
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-11 549 697

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-11 549 697
------------------------------------	--------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter samt kassaflöde.

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 920 486	4 914 937
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	54 391
Summa Rörelseintäkter		4 920 486	4 969 328
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 985 499	-1 826 931
Övriga externa kostnader	Not 5	-59 949	-81 407
Personalkostnader	Not 6	-21 720	-20 063
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 373 704	-3 373 704
Summa Rörelsekostnader		-5 440 872	-5 302 105
Rörelseresultat		-520 386	-332 777
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 800	34 315
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 117 640	-1 122 113
Summa Finansiella poster		-1 108 840	-1 087 798
Resultat efter finansiella poster		-1 629 226	-1 420 576
Resultat före skatt		-1 629 226	-1 420 576
Årets resultat		-1 629 226	-1 420 576

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	186 437 431	189 811 135
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		186 437 431	189 811 135
Summa Anläggningstillgångar		186 437 431	189 811 135

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		266	279
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	581 966	942 348
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	133 975	123 036
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		716 207	1 065 662

Kassa och bank

Kassa och bank		341 975	389 589
<i>Summa Kassa och bank</i>		341 975	389 589
Summa Omsättningstillgångar		1 058 182	1 455 251

Summa Tillgångar		187 495 612	191 266 386
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	153 882 900	153 882 900
Fond för yttre underhåll	1 746 817	1 704 080
Summa Bundet eget kapital	155 629 717	155 586 980

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-9 920 471	-8 457 158
Årets resultat	-1 629 226	-1 420 576
Summa Ansamlad förlust	-11 549 697	-9 877 734

Summa Eget kapital

144 080 020 145 709 246

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	11 912 200	33 660 400
Summa Långfristiga skulder		11 912 200	33 660 400

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		30 798 348	11 186 672
Leverantörsskulder		94 943	110 182
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	16 767	16 602
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	593 334	583 284
Summa Kortfristiga skulder		31 503 392	11 896 740

Summa Skulder

43 415 592 45 557 140

Summa Eget kapital och skulder

187 495 612 191 266 386

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-520 386	-332 777
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 373 704	3 373 704
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 373 704	3 373 704
Erhållen ränta	768	34 315
Erlagd ränta	-1 110 422	-1 125 070
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 743 664	1 950 172
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	4 542	-5 127
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-12 241	-17 079
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-7 699	-22 206
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 735 965	1 927 966
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 136 524	-2 036 488
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 136 524	-2 036 488
Årets kassaflöde	-400 559	-108 522
Likvida medel vid årets början	1 308 887	1 417 409
Likvida medel vid årets slut	908 329	1 308 887

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkningen har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte

inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 963 264	3 963 264
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	180 595	182 208
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	200 592	200 592
	Hyror garage och parkeringsplatser	452 750	452 395
	Hyror förbrukningsbaserad	59 740	52 711
	Övriga primära intäkter	63 756	64 852
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 920 697	4 916 022
	Hyresbortfall	-211	-1 085
	<i>Summa</i>	-211	-1 085
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 920 486	4 914 937
	I årsavgiften ingår värme och vatten.		
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Bidrag laddstolpar Naturvårdsverket.	0	54 391
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	54 391
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-339 482	-287 744
	Snö och halk-bekämpning	-33 576	-41 066
	Reparationer	-46 864	-52 919
	Planerat underhåll	-46 225	0
	El	-339 750	-347 571
	Uppvärmning	-334 396	-297 639
	Vatten	-456 278	-442 654
	Sophämtning	-150 955	-125 297
	Fastighetsförsäkring	-59 013	-55 798
	Kabel-TV och bredband	-170 860	-168 496
	Övriga driftkostnader	-8 100	-7 748
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 985 499	-1 826 931

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 950	-10 852
	Administrationskostnader	-24 979	-23 400
	Extern revision	-22 000	-24 000
	Konsultkostnader	0	-16 750
	Övriga förvaltningskostnader	-7 019	-6 405
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-59 949	-81 407
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-17 500	-17 000
	Övriga arvoden	-1 000	0
	Sociala avgifter	-3 220	-3 063
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-21 720	-20 063
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-3 373 704	-3 373 704
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-3 373 704	-3 373 704

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	207 231 701	207 231 701
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	207 231 701	207 231 701
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-17 420 566	-14 046 861
	Årets avskrivningar	-3 373 704	-3 373 704
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-20 794 270	-17 420 566
	Utgående redovisat värde	186 437 431	189 811 135
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	100 000 000	94 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	12 200 000	11 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	112 200 000	105 600 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	53 648 800	53 648 800
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	53 648 800	53 648 800
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	566 354	919 299
	Övriga fordringar	15 612	23 049
	Summa Övriga fordringar	581 966	942 348
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	8 031	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	125 944	123 036
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	133 975	123 036

Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SE-Banken Bolån	2,22%	2026-01-28	9 050 148	0
SE-Banken Bolån	1,09%	2026-10-28	10 327 394	536 488
SE-Banken Bolån	2,64%	2027-10-28	11 912 200	0
Danske Bank	3,61%	2026-02-02	11 420 806	0
			42 710 548	536 488

Långfristig del	11 912 200
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	30 798 348
Kortfristig del	30 798 348
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	536 488
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 145 952
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,44%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	930	7 675
Övriga kortfristiga skulder	15 837	8 927
<i>Summa Övriga skulder</i>	16 767	16 602

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	396 030	394 182
Upplupna räntekostnader	11 878	4 661
Övriga upplupna kostnader	185 426	184 441
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	593 334	583 284

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-27.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Solsidan 1, org.nr. 769633-3488

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Solsidan 1 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Solsidan 1 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Solsidan 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Gösta Lindberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 15:50:55



Katarina Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 13:46:39



Matts Åke Nordin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 18:48:54



Lars Anders Lundqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 15:52:14



Marie Wiklund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 18:00:46



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 13:08:11



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Solsidan 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 13:07:56



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.