

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Solregnet**

Org.nr. 716421-9631

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	12

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Styrelsens uppdrag

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 2001-06-01. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2001-05-17 och nuvarande stadgar registrerades 2020-04-09 hos Bolagsverket. Föreningen har nya stadgar registrerad hos Bolagsverket 2026-03-30

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

Föreningen har en gällande underhållsplan tom 2047.

##### Förvärvet

Föreningens fastigheter med är belägna på adresserna Regnstigen 2-18 samt Solgatan 7-11. Fastighetsbeteckning Rudviken 2 och Rudviken 4.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget If Skadeförsäkringar AB. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

##### Byggnadsår och ytor:

Fastigheten byggdes 1985 och består av 2 bostadshus. Värdeåret är 1985

Byggnadsytan utgörs av 10 135 kvm lägenhetsyta och 152 kvm lokalyta.

##### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 150 lägenheter med bostadsrätt, 7 med hyresrätt samt 5 lokaler.

Lägenheterna fördelas enligt nedan;

1 rok 2 st

2 rok 72 st

3 rok 66 st

4 rok 14 st

5 rok 2 st

6 rok 1 st

Därutöver har föreningen en föreningslokal.

# Brf Solregnet

Org.nr. 716421-9631

## Styrelse och revisorer

Maria McBeath  
Göran Grimborn  
Robin Zenlander  
Christina Demirtzoglou  
Bo Karlsson

Ordförande  
Vice ordförande  
Sekreterare/Kassör  
Ledamot  
Ledamot

Mostafa Kharakki  
Anna-Karin Johansson  
Michael Wagenius

Suppleant  
Suppleant  
Suppleant

Kais Lemouh

Internrevisor

Lena Normann, HQV Stockholm AB

Auktoriserad revisor

## Valberedning

Georgios Demirtzoglou, sammankallande  
Greta Norelius  
Araia Abraham

## Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång 207  
Medlemmar vid årets utgång 211 st

Under året har 16 överlåtelse skett.

## Verksamheten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden, en ordinarie stämma med ett konstituerande styrelsemöte i direkt samband med stämman samt genomfört en extrastämma med syfte till stadgeändringar.

Styrelsen har under året främst arbetat med följande projekt:

- X Uppgraderat hissarnas nödtelefon.
- X Amorterat 2 milj kr av föreningens lån efter försäljning av hyresrätt på Regnstigen 2
- X Åtgärdat stam som genererat olägenhet hos medlemmar i form av dålig lukt på Regnstigen 12
- X Godkänt offert från Lybecks rör att genomföra stamspolning i början av 2026
- X OVK påbörjad.
- X Genomfört en första extrastämma (av två) som syftar till stadgeändringar varav det viktigast är:
  1. möjlighet att skicka ut elektroniska kallelser till stämmor
  2. föreningen ska ges möjlighet att ta ut en avgift om max 10% för andrahandsuthyrning.
  3. max överlåtelseavgift höjs till 3,5% och max pantsättningsavgift höjs till 1,5% av prisbasbeloppet.
- X Åtgärdat rätthåll vid Regnstigen 12, 14 samt 16
- X Haft containrar för grovsopor på gården vid två tillfällen (höst och vår)..
- X Genomfört den årliga fastighetsbesiktningen tillsammans med Nordstaden.
- X Nya regler gällande moms för Brf:er har genererat ett mindre tillskott till föreningens kassa.
- X Tecknat kontrakt med ny hyresgäst av lokal på Regnstigen 6.
- X Inhandlat nya dörrstoppar till källardörrar.
- X Initierat övergången till K3 med hjälp av Nordstaden

## Föreningens ekonomi:

Uppllysning vid förlust

Föreningens minusresultat har ackumulerats under flera år, men särskilt i samband med fönsterrenoveringen 2019 och trapphusrenoveringen 2023.

# Brf Solregnet

Org.nr. 716421-9631

Föreningen har sedan bildande haft ett flertal hyresrätter som har ombildats till bostadsrätter, vilket har gett föreningen betydande kapitaltillskott genom åren som täckt alla större renoveringsprojekt, utan att det synts i resultaträkningen. En stor del av kapitaltillskotten har även gått till amorteringar, vilket har lett till låga lån och ett stort låneutrymme den dagen behovet uppstår. I dagsläget ligger föreningens totala lån till 324 kr/kvm. Föreningens kassaflöde är positivt för 2025, vilket tyder på att årsavgifterna täcker de löpande utgifterna. Föreningens låneutrymme samt det kapital som finns i föreningens kvarvarande 7 hyresrätter planeras att användas till framtida större renoveringsprojekt. I takt med att större renoveringsbehov närmar sig kommer även årsavgifternas storlek att ses över. Sammantaget bedöms föreningens ekonomi som fullgod för att kunna hantera både kortsiktiga löpande kostnader och långsiktiga renoveringsbehov.

## Avgiftshöjning

Ingen avgiftshöjning under 2025

## Skatter och avgifter

För inkomståret 2025 var den kommunala fastighetsavgiften 1724 kr per bostadslägenhet. För föreningens lokaler uppgick fastighetsskatten till 20 790 kr och motsvarar 1% av taxeringsvärdet för lokaler

Föreningens säte är Stockholms län, Solna kommun.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 489 821	6 318 876	6 050 613	5 781 389
Resultat efter finansiella poster	-985 922	-739 584	-4 339 673	-1 049 885
Soliditet (%)	94,94	92,51	90,25	90,75
Årsavgift upplåten m. bostr. (kr/kvm)	563	560	531	515
Årsavgifternas andel av t. rörelseintäkter (%)	84	86	82	84
Skuldsättning (kr/kvm) totalyta	324	566	761	761
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	344	601	825	825
Sparande (kr/kvm) totalyta	10	34	22	35
Räntekänslighet (%) Skulder/årsavgifter	1	1	2	2
Energikostnad (kr/kvm) totalyta	198	184	169	174

Definitioner av nyckeltal, se noter

År 2024 beräknas nyckeltalen utifrån faktisk yta som fördelas enligt nedan.  
Bostadsrätt 9671 kvm, hyresrätt 464 kvm Lokal 152 kvm. Total yta 10 287 kvm.

Enligt taxeringsbeslut år 2025 är ytorna lika som ovan.

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	69 349 663	37 294 715	297 882	-17 786 451
Ökning av insatskapital	326 567	2 157 433		
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			2 824 500	-2 824 500
Årets resultat				-985 922
Belopp vid årets utgång	69 676 230	39 452 148	3 122 382	-21 596 873

## Brf Solregnet

Org.nr. 716421-9631

### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-20 610 951
Årets resultat	<u>-985 922</u>
	-21 596 873

Förslag till disposition:

Reservering till yttre fond	3 446 299
Förslag till anspråkstagande av yttre fond	-429 249
Balanseras i ny räkning	<u>-24 613 923</u>
	-21 596 873

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

# Brf Solregnet

Org.nr. 716421-9631

## RESULTATRÄKNING

		2025-01-01	2024-01-01
	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>Rörelseintäkter,</b>			
Nettoomsättning	2	6 489 821	6 318 876
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<u>6 489 821</u>	<u>6 318 876</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-5 998 634	-5 487 679
Styrelsearvode, soc.avgifter		-286 560	-221 501
Avskrivningar	4,5	-1 087 920	-1 085 869
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-7 373 114</u>	<u>-6 795 049</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-883 293	-476 173
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	72
Räntekostnader och liknande resultatposter		-102 629	-263 483
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-102 629</u>	<u>-263 411</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-985 922	-739 584
<b>Årets resultat</b>		<u>-985 922</u>	<u>-739 584</u>

## BALANSRÄKNING

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

	Not	2025-12-31	2024-12-31
Byggnader och mark	4	92 213 984	93 212 040
Inventarier, verktyg och installationer	5	<u>427 331</u>	<u>517 195</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>92 641 315</b>	<b>93 729 235</b>

##### Summa anläggningstillgångar

92 641 315

93 729 235

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		90 063	134 843
Övriga fordringar		15 059	2 770
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>416 194</u>	<u>394 889</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>521 316</b>	<b>532 502</b>

##### Kassa och bank

Kassa och bank		<u>2 316 954</u>	<u>2 108 522</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 316 954</b>	<b>2 108 522</b>

##### Summa omsättningstillgångar

2 838 270

2 641 024

##### SUMMA TILLGÅNGAR

**95 479 585**

**96 370 259**

## BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		109 128 378	106 644 378
Fond för yttre underhåll		<u>3 122 382</u>	<u>297 882</u>
<b>Summa bundet eget kapital</b>		112 250 760	106 942 260
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-20 610 951	-17 046 867
Årets resultat		<u>-985 922</u>	<u>-739 584</u>
<b>Summa fritt eget kapital</b>		-21 596 873	-17 786 451
<b>Summa eget kapital</b>		90 653 887	89 155 809
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	6	0	0
Övriga skulder		<u>8 125</u>	<u>8 125</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		8 125	8 125
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	3 328 352	5 812 352
Leverantörsskulder		439 250	413 728
Skatteskulder		18 689	25 773
Övriga skulder		0	5 177
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>1 031 282</u>	<u>949 295</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		4 817 573	7 206 325
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>95 479 585</b>	<b>96 370 259</b>

# Brf Solregnet

Org.nr. 716421-9631

## KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-883 293	-476 173
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 087 920	1 085 869
Erhållen ränta mm		0	72
Erlagd ränta		-102 629	-263 483
Betald inkomstskatt		0	-21 586
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<u>101 998</u>	<u>324 699</u>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		44 780	-42 460
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-33 594	-25 874
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		25 522	-191 558
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		69 726	10 795
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<u>208 432</u>	<u>75 602</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	5	0	-126 353
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<u>0</u>	<u>-126 353</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Inbetalda medlemsinsatser		326 567	311 016
Förlagsinsatser / Upplåtelseavgifter		2 157 433	2 340 384
Amortering långfristiga lån		-2 484 000	-2 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<u>0</u>	<u>651 400</u>
<b>Förändring av likvida medel</b>		<u>208 432</u>	<u>600 649</u>
Likvida medel vid årets början		2 108 522	1 507 873
Kvar att fördela			
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<u>2 316 954</u>	<u>2 108 522</u>

**NOTER****Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Reservering till yttre fonden enligt underhållsplan.

*Materiella anläggningstillgångar*Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	100
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20
Inventarier, verktyg och installationer	10 och 20

**Noter till resultaträkningen**

<b>Not 2 Nettoomsättning</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Årsavgifter	5 348 808	5 323 943
Hyra bostäder	592 128	637 021
Hyra lokal	173 258	185 708
Bredband	94 177	94 000
Hyra basstation	61 655	10 116
Försäkringsersättning	131 954	0
Övrigt	87 841	68 088
	<hr/> 6 489 821	<hr/> 6 318 876

<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Reparation, fastighetsskötsel avtal mm	1 985 039	1 615 149
El	454 863	400 266
Fjärrvärme	1 202 853	1 177 279
Vatten	380 558	317 874
Sopor	334 444	338 852
Fastighetsförsäkring	203 476	177 792
Kabel-tv-bredband	605 828	565 999
Förvaltning	354 016	338 429
Övriga driftskostnader	0	106 704
Fastighetsskatt	291 458	275 190
Revision	34 897	36 143
Övrig administrationskostnad	151 202	138 002
	<hr/> 5 998 634	<hr/> 5 487 679

**NOTER****Noter till balansräkningen**

<b>Not 4</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	112 286 885	112 286 885
	Utgående anskaffningsvärden	112 286 885	112 286 885
	Ingående avskrivningar	-19 074 845	-18 071 544
	Årets avskrivningar	-998 056	-1 003 301
	Utgående avskrivningar	-20 072 901	-19 074 845
	Redovisat värde	92 213 984	93 212 040
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	204 728 000	197 764 000
	Byggnader	157 351 000	152 164 000
		362 079 000	349 928 000

<b>Not 5</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	1 584 500	1 458 147
	Inköp	0	126 353
	Utgående anskaffningsvärden	1 584 500	1 584 500
	Ingående avskrivningar	-1 067 305	-984 738
	Årets avskrivningar	-89 864	-82 567
	Utgående avskrivningar	-1 157 169	-1 067 305
	Redovisat värde	427 331	517 195

<b>Not 6</b>	<b>Fastighetslån</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	Lån, tid		
	HB, 2026-06-03	Villkor	
		2,459%	
		3 328 352	5 812 352
		3 328 352	5 812 352

Lånet omförhandlas under år 2026, därför ses det som kortfristig skuld.

**Övriga noter**

<b>Not 7</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	51 172 000	51 172 000

**Not 8** **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Hyreshöjningarna landade i 3,5% från 2026-01-01 efter förhandling med Hyresgästföreningen.

## NOTER

### Not 9 Definition av nyckeltal

#### Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt.

Årsavgift enligt beäkning/all yta upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter i %.

Årsavgift enligt beräkning /alla förenings intäkter.

#### Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

#### Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

#### Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter.

Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

#### Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Årsredovisningens innehåll blev klart

Maria McBeath  
Ordförande

Christina Demirtzoglou

Bo Karlsson

Göran Grimborn

Robin Zenlander

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

HQV Sthlm

Lena Normann  
Auktoriserad revisor

Kais Lemmouh  
Internrevisor