



Välkommen till årsredovisningen för Brf Soldathemmet

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. 18

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 och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-02-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-11-26 och nuvarande stadgar registrerades 2015-11-05 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
Kviberg 741:180	2013	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Leif Bolander & CO AB och Folksam

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2014.

Föreningen har 64 bostadsrätter om totalt 4 452 kvm och 1 lokal om 531 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 983 kvm.

Styrelsens sammansättning

Yvonne Laanemets	Ordförande
Juan Sebastian Serna Agudelo	Kassör
Lisa Vallo	Sekreterare
Johan Robert Andreasson	Ledamot
Susanne Carnhamre	Ledamot
Hans Anders Wallin	Suppleant
Juan Mera Coro	Suppleant
Markus Larsson	Suppleant

Valberedning

Seidy Wallin och Katarina Lindström

Firmateckning

Ordf Yvonne Laanemets - Kassör Sebastian Serna

Revisorer

Emil Berglund Extern revisor MOORE Ranby AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2024 ● Byte av trall och dörrar på terasser.

Avtal med leverantörer

Bredband och TV	Telenor
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Hissar	Motum Väst AB (Fd Vinga Hiss)
Insamling av Mätvärden	Infometric
Teknisk Förvaltning	Breda Blick

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Kviberg Öster om Bellevue

Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningar i Kviberg Öster om Bellevue med en andel på%.
Göteborg Kviberg GA:47, GA:48, som omfattas gata belysning dagvatten och kommunikationsytor,
sopsugsanläggning, tomrör för optokabel, spillvattenledningar samt parkeringsplatser.

Övrig verksamhetsinformation

Under året har föreningen genomfört flera viktiga underhålls- och förbättringsåtgärder. Samtliga fyra hissar har uppgraderats med ny 5G-koppling, vilket innebär en betydande men nödvändig kostnad för föreningen för att säkerställa fortsatt drift och uppkoppling.

Samtliga radiatorer i fastigheten har setts över och tidigare felinställningar har justerats för att uppnå bättre funktion och energieffektivitet.

På gården har ett större förbättringsarbete genomförts, inklusive nya planteringar, vilket har bidragit till en mer trivsamt och uppskattad utemiljö för de boende. Vidare har samtliga stuprör inspekterats och delar av dem har bytts ut vid behov. För att ytterligare höja den allmänna trivselen har sex nya bänkar införskaffats och placerats på gården.

Marken vid trapphusentréerna har under en längre tid sjunkit, vilket lett till behov av åtgärder. Föreningen har därför anlitat en plåtfirma som genomfört förstärkningar vid entréerna samt inne i trapphusen för att säkerställa långsiktig stabilitet och funktion.

Utöver ovanstående åtgärder har föreningen även bytt teknisk förvaltare under året. Beslutet fattades till följd av bristande skötsel och missnöje med tidigare förvaltares (Breda Blick) insatser gentemot föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Även under detta verksamhetsår har det ekonomiska läget präglats av osäkerhet till följd av det allmänna samhällsekonomiska läget. Trots detta har föreningen haft en stabil ekonomi och har kunnat hantera de räntehöjningar som tillkommit under 2024 och 2025 utan att äventyra den ekonomiska balansen.

Under året har föreningen, med anledning av Högsta förvaltningsdomstolens dom (mål nr 7071-24), fått klarhet i avdragsrätten för mervärdesskatt vid blandad verksamhet. Detta har medfört att föreningen har erhållit återbetalning av moms från Skatteverket.

Kostnader har även uppstått i samband med övergången från K2- till K3-regelverket, vilket hanterats av SBC. Vidare har juristarvoden belastat föreningen under tredje och fjärde kvartalet till följd av ett pågående ärende.

Förändringar i avtal

Under året har föreningen avslutat samarbetet med tidigare teknisk förvaltare, Breda Blick. Ett nytt avtal har tecknats med DRIFT24 (Gustaf Östling) som ny teknisk förvaltare, vilket träder i kraft den 1 januari 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 98 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 99 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 466 828	5 391 114	4 985 603	4 632 437
Resultat efter fin. poster	-659 165	-1 001 191	-244 345	-524 578
Soliditet (%)	64	64	64	63
Yttre fond	406 261	850 626	796 828	898 756
Taxeringsvärde	130 228 000	137 491 000	137 491 000	137 491 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	844	839	777	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	66,8	67	66	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 417	13 614	13 887	14 087
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 985	12 163	12 407	12 585
Sparande / kvm totalyta, kr	368	310	359	337
Elkostnad / kvm totalyta, kr	63	63	63	141
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	51	52	51	58
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	54	55	50	41
Energikostnad / kvm totalyta, kr	167	169	164	240
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,56	2,92	2,26	-
Räntekänslighet (%)	15,89	16,2	17,86	-

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 224 152 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

Föreningen redovisar för räkenskapsåret 2025 ett underskott om 659 165 kronor. Underskottet är huvudsakligen hänförligt till avskrivningar på föreningens byggnader samt räntekostnader på föreningens lån.

Rörelseresultatet före avskrivningar och finansiella poster uppgår till ett positivt belopp, vilket visar att

föreningens löpande drift genererar överskott. Avskrivningarna är en redovisningsteknisk kostnad som inte påverkar föreningens likviditet.

Styrelsen följer kontinuerligt räntemarknadens utveckling och föreningens lånestruktur. Räntekostnaderna har minskat jämfört med föregående år, vilket påverkat resultatet positivt.

För att säkerställa föreningens framtida ekonomiska åtaganden arbetar styrelsen med:

- Långsiktig underhållsplan och årlig avsättning
- Översyn av avgiftsnivån i förhållande till kapitalkostnader
- Aktiv hantering av låneportföljen
- Kontinuerlig kostnadskontroll av drift och förvaltning

Styrelsen bedömer att föreningen har förutsättningar att fullgöra sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	102 365 000	-	-	102 365 000
Upplåtelseavgifter	15 650 000	-	-	15 650 000
Fond, yttre underhåll	850 626	-577 925	133 560	406 261
Balanserat resultat	-7 595 246	-423 266	-133 560	-8 152 072
Årets resultat	-1 001 191	1 001 191	-659 165	-659 165
Eget kapital	110 269 189	0	-659 165	109 610 024

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 018 512
Årets resultat	-659 165
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-133 560
Totalt	-8 811 237

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	223 608
Balanseras i ny räkning	-8 587 629

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	5 466 828	5 391 114
Övriga rörelseintäkter	3	161 956	164 026
Summa rörelseintäkter		5 628 784	5 555 140
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 068 102	-2 458 165
Övriga externa kostnader	9	-271 546	-211 420
Personalkostnader	10	-146 839	-146 798
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 261 220	-1 970 352
Summa rörelsekostnader		-4 747 707	-4 786 735
RÖRELSERESULTAT		881 077	768 404
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 571	18 506
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 542 572	-1 788 101
Summa finansiella poster		-1 534 002	-1 769 595
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-652 924	-1 001 191
Skatt		-6 241	0
ÅRETS RESULTAT		-659 165	-1 001 191

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	168 066 400	170 302 072
Maskiner och inventarier	13	67 992	93 540
Summa materiella anläggningstillgångar		168 134 392	170 395 612
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		168 134 392	170 395 612
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		33 591	30 430
Övriga fordringar	14	2 190 217	1 762 838
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	87 908	152 562
Summa kortfristiga fordringar		2 311 715	1 945 830
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 007	0
Summa kassa och bank		1 007	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 312 723	1 945 830
SUMMA TILLGÅNGAR		170 447 115	172 341 442

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		118 015 000	118 015 000
Fond för yttre underhåll		406 261	850 626
Summa bundet eget kapital		118 421 261	118 865 626
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 152 072	-7 595 246
Årets resultat		-659 165	-1 001 191
Summa ansamlad förlust		-8 811 237	-8 596 437
SUMMA EGET KAPITAL		109 610 024	110 269 189
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	28 110 000	42 832 500
Summa långfristiga skulder		28 110 000	42 832 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	31 610 092	17 775 558
Leverantörsskulder		106 495	305 016
Skatteskulder		139 431	129 820
Övriga kortfristiga skulder		48 285	102 307
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	822 788	927 052
Summa kortfristiga skulder		32 727 091	19 239 753
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		170 447 115	172 341 442

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	881 077	768 404
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 261 220	1 970 352
	3 142 297	2 738 756
Erhållen ränta	8 571	18 506
Erlagd ränta	-1 653 935	-1 815 229
Betald inkomstskatt	-6 241	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 490 692	942 033
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	68 756	-166 924
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-235 833	196 449
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 323 614	971 558
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	250 000
Amortering av lån	-887 966	-1 466 040
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-887 966	-1 216 040
ÅRETS KASSAFLÖDE	435 648	-244 482
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 528 693	1 773 175
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 964 341	1 528 693

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Soldathemmet är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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 bredband, 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	0,79 %
Yttertak	9,58 %
Fasader	2,97 %
Balkonger	2,21 %
Fönster	2,54 %
Stamledningar VA	2,21 %
Stamledningar Värme	1,25 %
Styr & övervakning	6,16 %
Ventilation	4,54 %
El	2,21 %
Hissar	3,59 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen betalar inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av IMD el.

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
Årsavgifter bostäder	3 758 256	3 739 800
Hysesintäkter lokaler, moms	1 048 508	1 032 260
Hysesintäkter p-plats	289 206	275 200
Hysesintäkter p-plats, moms	13 400	10 000
Deb. fastighetsskatt, moms	68 280	64 912
El, moms	260 925	235 641
Nycklar/lås vidarefakturerings	1 800	900
Påminnelseavgift	600	780
Dröjsmålsränta	0	1 159
Pantsättningsavgift	7 584	7 401
Överlåtelseavgift	7 313	9 791
Administrativ avgift, moms	196	98
Administrativ avgift	1 764	637
Andrahandsuthyrning	0	9 998
Vidarefakturerade kostnader	8 985	2 520
Öres- och kronutjämning	11	17
Summa	5 466 828	5 391 114

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	161 956	164 026
Summa	161 956	164 026

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	69 419	82 509
Fastighetsskötsel utöver avtal	23 599	37 270
Städning enligt avtal	77 912	77 511
Hissbesiktning	7 272	10 215
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	130 507
Energideklarationer	0	13 702
Brandskydd	0	4 574
Gårdkostnader	8 610	15 996
Gemensamma utrymmen	0	15 128
Snöröjning/sandning	0	1 170
Serviceavtal	19 391	19 515
Serviceavtal, hissar	13 144	0
Förbrukningsmaterial	6 327	10 832
Summa	225 674	418 930

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	11 680	32
Hyreslägenheter	0	22 978
Trapphus/port/entr	0	44 191
Dörrar och lås/porttele	3 187	1 177
VVS	0	15 001
Värmeanläggning/undercentral	3 591	0
Ventilation	12 220	0
Elinstallationer	7 116	7 890
Hissar	73 917	27 881
Balkonger/altaner	0	48 640
Mark/gård/utemiljö	0	4 456
Summa	111 711	172 247

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Entr/trapphus	87 097	89 916
Värmeanläggning	136 511	0
Ventilation	0	43 009
Balkonger/altaner	0	445 000
Summa	223 608	577 925

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	312 074	313 724
Uppvärmning	252 011	258 542
Vatten	270 164	272 005
Summa	834 249	844 272

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	76 548	54 265
Kabel-TV	17 936	0
Bredband	163 106	132 462
Samfällighetsavgifter	346 990	193 153
Fastighetsskatt	68 280	64 910
Summa	672 860	444 790

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 471	2 486
Tele- och datakommunikation	0	1 161
Juridiska åtgärder	95 623	0
Inkassokostnader	9 433	1 637
Revisionsarvoden extern revisor	24 885	25 000
Styrelseomkostnader	1 010	4 487
Fritids och trivselkostnader	2 097	1 006
Föreningskostnader	10 828	33 836
Förvaltningsarvode enl avtal	86 909	84 009
Överlåtelsekostnad	9 878	12 023
Pantsättningskostnad	7 525	13 687
Administration	11 424	3 074
Konsultkostnader	9 232	6 728
Vidarefakturerade kostnader	231	0
Föreningsavgifter	0	22 285
Summa	271 546	211 420

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	114 600	106 580
Löner till kollektivanst	0	7 564
Arbetsgivaravgifter	32 239	32 654
Summa	146 839	146 798

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 542 436	1 786 919
Ränta checkräkning	4	0
Dröjsmålsränta	132	1 146
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	36
Summa	1 542 572	1 788 101

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	191 694 950	191 694 950
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	191 694 950	191 694 950
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-21 392 878	-19 448 074
Årets avskrivning	-2 235 672	-1 944 804
Utgående ackumulerad avskrivning	-23 628 550	-21 392 878
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	168 066 400	170 302 072
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>36 110 328</i>	<i>36 110 328</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	105 000 000	105 600 000
Taxeringsvärde mark	25 228 000	31 891 000
Summa	130 228 000	137 491 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	255 446	255 446
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	255 446	255 446
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-161 906	-136 358
Årets avskrivning	-25 548	-25 548
Utgående ackumulerad avskrivning	-187 454	-161 906
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	67 992	93 540

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	226 883	225 540
Övriga kortfristiga fordringar	0	8 605
Transaktionskonto	1 956 106	846 340
Borgo räntekonto	7 228	682 353
Summa	2 190 217	1 762 838

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	0	64 845
Förutbet fast skötsel	23 222	23 012
Förutbet försäkr premier	19 394	17 955
Förutbet kabel-TV	17 884	0
Förutbet bredband	27 408	46 350
Upplupna intäkter	0	400
Summa	87 908	152 562

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2027-12-28	2,54 %	14 277 500	14 500 000
SEB	2028-12-28	2,67 %	14 277 500	14 500 000
SEB	Löst	-	-	14 500 000
SEB	2026-12-28	2,34 %	2 034	2 608 058
SEB	2026-12-28	2,45 %	14 277 500	14 500 000
SEB	2026-12-28	2,27 %	8 442 779	-
SEB	2026-12-28	2,38 %	8 442 779	-
Summa			59 720 092	60 608 058
Varav kortfristig del			31 610 092	17 775 558

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 55 270 092 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	3 884	0
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	1 423	0
Uppl kostn el	70 326	60 724
Uppl kostnad Värme	30 223	33 512
Uppl kostn räntor	7 699	119 062
Uppl kostn vatten	24 908	40 368
Förutbet hyror/avgifter	684 325	673 386
Summa	822 788	927 052

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	73 830 000	73 830 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

För att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet och bibehålla en god balans i ekonomin har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning om 2 procent från och med år 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-11.

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

Göteborg

Johan Robert Andreasson
Ledamot

Juan Sebastian Serna Agudelo
Kassör

Lisa Vallo
Sekreterare

Susanne Carnhamre
Ledamot

Yvonne Laanemets
Ordförande

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

MOORE Ranby AB
Emil Berglund
Extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.03.2026 15:37

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 18.03.2026 10:39

DOCUMENT ID:

SJLTGguqbe

ENVELOPE ID:

SkSafgdc-e-SJLTGguqbe

DOCUMENT NAME:

Brf Soldathemmet, 769624-2820 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

ffc70b124356d6fcf8e4cdb805dee480b23e75237611e3f52849ea77062dcfd8b879f8cb2d2afd2d18071fec9266432f6eda6215ecd7f58989fcd9d8e9db6dfd

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. JUAN SEBASTIAN SERNA AGUDELO sebas0915@hotmail.com	 Signed Authenticated	18.03.2026 11:01 18.03.2026 11:00	eID Low	Swedish BankID IP: 213.112.39.171
2. JOHAN ROBERT ANDREA SSON johanrobertandreasson@gmail.com	 Signed Authenticated	18.03.2026 11:19 18.03.2026 11:10	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.65.44
3. SUSANNE CARNHAMRE susanncarnhamre@brfsolathemmet.se	 Signed Authenticated	18.03.2026 21:04 18.03.2026 12:45	eID Low	Swedish BankID IP: 213.112.39.171
4. YVONNE INGEGERD LAA NEMETS yvonne.laanemets@brfsoldathemmet.se	 Signed Authenticated	20.03.2026 14:47 20.03.2026 14:41	eID Low	Swedish BankID IP: 213.112.36.7
5. Lisa Vallo lisa.vallo@brfsoldathemmet.se	 Signed Authenticated	24.03.2026 18:31 23.03.2026 18:24	eID Low	Swedish BankID IP: 213.112.36.7
6. Emil Karl-Gustaf Berglund emil.berglund@mooreswedden.se	 Signed Authenticated	26.03.2026 15:37 26.03.2026 15:36	eID Low	Swedish BankID IP: 52.17.160.9

* 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