

Bostadsrättsföreningen

Solrosgatan 23

Org.nr: 769611-1579

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Solrosgatan 23, organisationsnummer 769611-1579, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Göteborg

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004.

Ekonomisk plan registrerades år 2007.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2020.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Oscar Bloom
Ledamot	Malin Bäcker
Ledamot	Anton Jensen
Suppleant	Johan Ahlbäck

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare har varit styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisor

Revisor	Johan Rindeborg
	Johan Rindeborg Revision & Rådgivning

Valberedning

Valberedningen har bestått av Christian Grönvall och Linda Torres.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17.

På stämman deltog 6 medlemmar.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Teknisk förvaltning	TJG Service

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Kålltorp 40:3

Föreningen registrerades 2004. Sedan 1 mars 2007 äger och förvaltar föreningen fastigheten Kålltorp 40:3 i Göteborg.

Fastigheten byggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus. Fastigheten totalrenoverades 1989-1990. Fastighetens taxeringsvärde är 24 600 000 kr varav marken är 11 800 000 kr.

Föreningen består av 12 lägenheter och den totala lägenhetsarea är 947 kvm. Till föreningen hör 4 p-platser och 1 garage samt trädgård på 230 kvadratmeter.

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Allmänt om verksamheten och ytor

Föreningen registrerades 2004. Sedan 1 mars 2007 äger och förvaltar föreningen fastigheten Kålltorp 40:3 i Göteborg. Fastigheten byggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.

Fastigheten totalrenoverades 1989-1990. Fastighetens taxeringsvärde är 24 600 000 kr varav marken är 11 800 000 kr.

Föreningen består av 12 lägenheter och den totala lägenhetsarea är 947 kvm. Till föreningen hör 4 p-platser och 1 garage samt trädgård på 230 kvadratmeter.

Totalyta (m²): **947**

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
Summa	12
Totalt antal bostadslägenheter:	12

Garage och P-platser

Antal platser

5

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad 2025.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av fjärrvärmecentral	2025	Göteborg energi kopplat in ny fjärrvärmecentral
Renovering takkupor	2025	Ommålning, monterat hängrännor och stuprör
OVK	2024	
Spolning stammar	2024	
Fastighetsbesiktning	2022	
Målning ytterdörr och garage	2020	
Nytt miljöhus	2020	
Stenläggning innergård	2020	
avfuktare i torkrum	2020	
renovering av trapphus b	2020	
Byte expansionskärl i värmesystem	2020	
Färdigställande hobbyrum	2019	
takplåt underhållsmålad	2019	
Renovering fönster	2019	
Smörjning lägenhetsdörrar	2019	
Översyn element	2019	
Plantering häck	2019	
Byte av tvättmaskiner	2019	
Filmning stammar	2019	
Energideklaration	2019	
Översyn, smörjning dörrar o fönster	2018	
OVK	2019	
Ommålning trapphus A	2016	
Radonmätning	2011	
OVK	2010	
Energibesiktning	2009	
Totalrenovering	1989/1990	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under räkenskapsåret genomfört samt initierat underhålls- och förbättringsåtgärder i fastigheten.

Under året har bland annat följande arbeten utförts:

- Utbyte av fjärrvärmecentral.
- Underhållsmålning av plåt på och kring takkupor samt montering av hängrännor och stuprör för förbättrad avrinning och vattenhantering.
- Renovering av utvalda fönster i takkupor där åtgärdsbehov förelåg.
- Omläggning av föreningens lån från Svenska Handelsbanken till SBAB i syfte att förenkla administrationen och minska räntekostnaderna.
- Uppdatering av underhållsplanen för att anpassas till den struktur som bedömts lämplig inför övergången till K3-regelverket under 2026.

Styrelsen bedömer att genomförda åtgärder bidrar till att säkerställa fastighetens funktion och långsiktiga underhåll.

Avgiftsändringar

Styrelsen beslutade under året att höja avgiftsnivån i föreningen med 7% på grund av ökade omkostnader primärt drivna av ökade omkostnader för lån i och med omläggning till nya räntor.

Medlemsinformation

19 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 1 överlåtelse skett.

2 medlemmar har utträtt ur föreningen.

2 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 19

19 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Föreningen kr				
Nettoomsättning, tkr	662	654	665	648
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 252	- 128	- 115	11
Föreningen %				
Soliditet ¹ , %	72	72	73	73
Räntekänslighet	7.0	7.1	6.9	7
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92	94	96	95
Bostadsrätten kr				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	667	655	682	653
Skuldsättning / kvm totalyta	4 662	4 683	4 704	4 720
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	4 662	4 683	4 704	4 720
Energikostnad / kvm	209	219	105	100
Sparande / kvm	48	78	42	192
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning				

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 463 576	490 441	- 451 909	- 128 238	12 373 870
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		115 000	-115 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-48 250	48 250		0
Balanseras i ny räkning			- 128 238	128 238	0
Årets resultat				- 252 273	- 252 273
Belopp vid årets utgång	12 463 576	557 191	- 646 897	- 252 273	12 121 597

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 646 897
Årets resultat	- 252 273
Totalt	- 899 170

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	115 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 143 272
Balanseras i ny räkning	- 870 898
Totalt	- 899 170

Upplysning vid förlust

Under året har kostnader på grund av omsättning av lån och rådande inflationsläge, samt ytterligare större reparationer uppstått. För att uppnå en hållbar ekonomi i föreningen på längre sikt kan styrelsen därför inte utesluta avgiftshöjningar för medlemmarna.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	662 247	653 689
Övriga rörelseintäkter		24 825	8 517
Summa rörelseintäkter		687 072	662 206
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-563 393	-459 954
Administration och förvaltning	4	-79 291	-88 702
Avskrivningar		-153 995	-153 995
Summa rörelsekostnader		-796 679	-702 651
RÖRELSERESULTAT		-109 607	-40 445
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 396	13 591
Räntekostnader och liknande resultatposter		-146 062	-101 384
Summa finansiella poster		-142 666	-87 793
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-252 273	-128 238
RESULTAT FÖRE SKATT		-252 273	-128 238
ÅRETS RESULTAT		-252 273	-128 238

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5, 6	15 644 139	15 792 350
Inventarier, verktyg och installationer		206 337	212 121
Summa materiella anläggningstillgångar		15 850 476	16 004 471
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 850 476	16 004 471
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		31 345	119 579
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		74 594	74 713
Kundfordringar		126 854	137 867
Summa kortfristiga fordringar		232 793	332 159
Kassa och bank			
Kassa och bank		685 264	756 166
Summa kassa och bank		685 264	756 166
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		918 057	1 088 325
SUMMA TILLGÅNGAR		16 768 533	17 092 796

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		12 463 576	12 463 576
Fond för yttre underhåll		557 191	490 441
Summa bundet eget kapital		13 020 767	12 954 017
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-646 897	-451 909
Årets resultat		-252 273	-128 238
Summa fritt eget kapital		-899 170	-580 147
SUMMA EGET KAPITAL		12 121 597	12 373 870
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	4 415 000	4 435 000
Leverantörsskulder		13 762	94 783
Skatteskulder		2 778	1 886
Övriga skulder		13 696	13 696
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		201 700	173 561
Summa kortfristiga skulder		4 646 936	4 718 926
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		4 646 936	4 718 926
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 768 533	17 092 796

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-109 607	-40 444
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	153 995	153 995
Summa	44 388	113 551
Erhållen ränta	3 396	13 591
Erlagd ränta	-146 062	-101 384
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-98 278	25 757
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring i rörelsefordringar	99 367	-52 581
Förändring i rörelseskulder	-51 990	84 098
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-50 901	57 274
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering	-20 000	-20 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-20 000	-20 000
Årets kassaflöde	-70 901	37 274
Likvida medel vid årets början	756 166	718 892
Likvida medel vid årets slut	685 265	756 166

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	100
Inventarier, verktyg & installationer	5-20

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter		
Bostäder	631 648	620 441
Hysesintäkter		
Garage och p-platser	28 164	28 164
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 006	3 056
Övriga intäkter	429	2 028
	2 435	5 084
Totalt nettoomsättning	662 247	653 689

Not 3. Operativ drift och underhåll

	2025	2024
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	23 666	33 858
Uppvärmning	109 413	117 811
Vatten och avlopp	64 831	55 427
Sophämtning	5 528	0
	203 438	207 096
Köpta tjänster		
Fastighetskötsel	42 785	44 641
Fastighetsstäd	0	1 715
Trädgårdsskötsel	1 808	0
	44 593	46 356
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	31 899	39 351
Övriga driftkostnader		
Försäkring	36 956	33 763
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	21 995	19 560
Samfällighetskostnader	54 720	56 050
	113 671	109 373
Reparationer		
Reparationer	26 521	9 528
Underhåll		
Underhåll	143 272	48 250
Totalt operativ drift och underhåll	563 393	459 954

Not 4. Administration och förvaltning

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	35 200	48 438
Extra ekonomisk förvaltning	17 961	29 609
	53 161	78 046
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	1 488	1 843
Bankkostnader	5 849	2 675
Övriga kostnader	18 793	6 138
	26 130	10 656
Totalt administration och förvaltning	79 291	88 702

Not 5. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	6 923 000	6 923 000
Summa:	6 923 000	6 923 000

Not 6. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	17 850 982	17 850 982
Utgående anskaffningsvärden	17 850 982	17 850 982
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 955 042	- 1 806 831
Ingående avskrivningar standardförbättringar	- 103 590	- 103 590
Årets avskrivningar	- 148 211	- 148 211
Utgående avskrivningar	-2 206 843	-2 058 632
Utgående redovisat värde	15 644 139	15 792 350
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	12 800 000	12 800 000
Taxeringsvärde mark	11 800 000	11 800 000
	24 600 000	24 600 000

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SBAB	2026-12-30	2,61 %	1 915 000	0
Stadshypotek AB	2026-01-02	3,27 %	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek AB			0	1 935 000
Summa skulder till kreditinstitut			4 415 000	4 435 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-4 415 000	-4 435 000
			0	0

Underskrifter

Signerad det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-06

Oscar Bloom

Malin Bäcker

Anton Jensen

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Johan Rindeborg Revision & Rådgivning
Johan Rindeborg



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.06.2026 09:46

SENT BY OWNER:

Jonathan · 03.06.2026 10:50

DOCUMENT ID:

HyZ6qDpgMx

ENVELOPE ID:

ByZTcDTxGx-HyZ6qDpgMx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Solrosgatan 23.pdf

15 pages

SHA-512:

00ff8ffd49288593a7b8b1c6d0a932ff5399329d2dff2af2586a18466ad122e64aa3e797973836d2b7ed078d23f9ade2d05b4a5f8cae4a13b6879ea3cdf72937

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
Malin Bäcker malinbacker79@gmail.com	 Signed Authenticated	03.06.2026 13:10 03.06.2026 13:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/02/05) IP: 95.203.5.201
Oscar Emil Bloom bloomoscaremil@gmail.com	 Signed Authenticated	03.06.2026 16:49 03.06.2026 16:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/07/02) IP: 212.105.90.162
ANTON JENSEN antonjensen89@gmail.com	 Signed Authenticated	03.06.2026 22:33 03.06.2026 22:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/02/17) IP: 83.250.152.209
Johan Åke Rindeborg johanrindeborg@gmail.com	 Signed Authenticated	08.06.2026 09:46 08.06.2026 09:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/09/09) IP: 212.247.58.189

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed