

# Årsredovisning

för

## Brf Soltornet i Norrtälje hamn

769632-5427

Räkenskapsåret

2025

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen för Brf Soltornet i Norrtälje hamn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmar med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2016-06-28. Byggnaden färdigställdes 2019. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-03 hos Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Norrtälje kommun.

#### **Föreningen äger och förvaltar**

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Norrtälje Silon 1. På föreningens fastighet finns ett flerbostadshus innehållande 87 bostäder i 16 våningar uppgående till 6 778 kvm samt en lokal om 207 kvm i entréplan. Föreningens lokal är uthyrd till restaurangen Norrtälje Wine & Dine AB.

Byggnaden färdigställdes 2019. Den 1 januari 2020 togs förvaltningen av Soltornet över av Brf Soltornet från byggherren Index Residence. Från och med föreningsstämman den 25 maj 2020 består styrelsen enbart av representanter för de boende i fastigheten Soltornet.

För boende i Soltornet ingår medlemskap i Touch. I Touch-tjänsterna ingår concierge, bilpool, båtpool och cykelpool, Work Lounge samt medlemsrabatt på restaurangen Wine & Dine, som ligger i fastigheten, samt även andra närliggande restauranger i Norrtälje.

Fastigheten är sedan 2025-07-01 fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkringen tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller till 2026-06-30.

Fastighetsbeteckning Norrtälje Silon 1

Taxeringsvärdet 2025

varav mark	28 354 000
varav byggnad	<u>168 009 000</u>
	196 363 000

Lägenhetsfördelning:

2 r o k	28
3 r o k	28
4 r o k	30
<u>7 r o k</u>	<u>1</u>
Summa antal	87

Boarea	6 778 kvm
Lokalarea	207 kvm

## Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen har haft följande sammansättning efter årsstämman den 4 juni 2025.

### Ledamöter

Lars Abelin	ordförande
Olle Olsson	ledamot
Marie Lindskog	ledamot
Leif Wahlgren	ledamot
Kerstin Blomberg	ledamot

### Suppleanter

Mattias Utbys	suppleant
Tony Vikström	suppleant

### Firmatecknare

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av minst två ledamöter tillsammans.

### Revisor

Hammarberg & Lindqvist Revision AB, med auktoriserad revisor Alexandra Lindqvist som huvudansvarig.

### Valberedning

Per Lindman	sammankallande
Kent Eriksson	
Berit Lising	

### Styrelsemöten

Styrelsen har hållit 9 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

### Fastighetsförvaltning

Avtal har tecknats med:

Sweax AB	kundservice, fastighetsjour, teknisk- och ekonomisk förvaltning
Nohrins Städservice AB	städning
Kone AB	hisservice och jour
Hissbesiktningar i Sverige AB	hissbesiktning
Norrtälje Låsservice AB	nyckelservice
SOS Alarm	automatlarm
Level Technology AB	service brandlarm
Installationsgruppen	service Rakel-anläggning
Trygg Hansa	byggnads- och styrelseförsäkring
Säkra AB	försäkringsförmedlare
Touch by Index Residence	tjänster
Tele2	bredband och TV
Norrtälje Energi	el och fjärrvärme
Norrtälje Vatten och Avfall AB	vatten, avlopp och sophantering
Infometric AB	mätinsamling
Norrtälje Kommun	parkering
Arwidsro Brädgården AB	garageplatser

## ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

### **Ekonomi**

Det gångna räkenskapsåret ger ett underskott uppgående till 1 309 218 kr. I resultatet ingår årets avskrivningar med 2 713 131 kr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet +1 403 913 kr. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet. Styrelsen har arbetat hårt med den ekonomiska delen för föreningen så är det glädjande att kunna visa på ovan resultat exkl avskrivningarna.

Under året har föreningen amorterat 16 008 800 kr på lånen, till stor del till följd av frivilliga kapitaltillskott som erlades i slutet av 2024.

Ekonomi under 2025 fortsatte vara belastad av höga räntor och ökade löpande kostnader. Under året höjdes taxor för el, avfall, vatten och avlopp ytterligare. Ytterligare ett lågräntelån omplacerades i februari till ett rörligt lån med högre ränta, 2,75 % inledningsvis - med bindningstid till 2026-02-19. Därefter återstår endast ett lågräntelån som förfaller i februari 2026.

Föreningen har dubbla andelstal, ett för drift och ett för kapital. Månadsavgiften består av både andelstalen. Den som erlagt frivilligt kapitaltillskott (sin del av föreningens låneskuld) får kapitalandelstalet 0 och betalar endast driftavgift för sin boyta.

Medlemmar som lämnat kapitaltillskott sänker sin boendekostnad, men alla medlemmar inklusive de som väljer att avstå från kapitaltillskott får del av den fördel det innebär att föreningens skuldbörda minskar. Avtal om kapitaltillskott skrevs inledningsvis med ägarna av 12 lägenheter, vilket innebar att föreningen fick in 15,5 mkr. Ytterligare två lägenheter antog erbjudandet årsskiftet 2025/2026. Erbjudanden för ytterligare lägenheter att lämna kapitaltillskott kan komma att erbjudas vid kommande årsskiftet. Avgiftshöjningen 2025 beslutades till 5,3 % för de som inte lämnat kapitaltillskott samt sänktes med 47,5 % för de som lämnat kapitaltillskott (som endast är med och betalar driftavgift).

Efter att ha antagit budgeten för 2026 så beslutade styrelsen att från 2026-01-01 höja avgiften för de som lämnat kapitaltillskott med 3% medan den höjdes med 10,7% för de som inte lämnat kapitaltillskott.

### **Övrigt**

Mycket av styrelsens arbete har även under 2025 fokuserats på att bevaka medlemmarnas garantianmälningar efter 5-årsbesiktningen som genomfördes i augusti 2024. De flesta åtgärder har genomförts.

OVK har genomförts i november 2025 utan anmärkning.

Föreningen har omförhandlat mobilitetsavtalet med Norrtälje kommun så att föreningen från och med 2025 endast behöver hålla en bilpoolbil mot tidigare två. Förvaltningsavtalet med Sweax har omförhandlats under året. Föreningen har under 2025 bytt försäkringsbolag till Trygg-Hansa.

Styrelsen betonar vikten av kommunikation med medlemmarna och har en modell med digitala medlemsbrev och vid behov enstaka utskick via gruppmail, medverkan på den gemensamma, digitala boendeportalen Touch samt fortlöpande uppdateringar på hemsidan [www.brfsoltornet.se](http://www.brfsoltornet.se) Fem medlemsbrev sändes ut under 2025. Styrelsen har också kommunikation via e-post.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 144 medlemmar. Vid räkenskapsårets slut fanns det 137 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning (Tkr)	8 583	8 618	7 488	6 512
Resultat efter finansiella (Tkr)	-1 309	-1 396	-1 281	-1 266
Kassaflöde (Tkr)	-11 297	14 975	588	445
Soliditet (%)	78	75	74	74
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) *	997	1 010	841	736
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	79	72	70	70
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 373	14 686	14 903	15 058
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 751	15 113	15 336	15 496
Räntekänslighet (%)	14	16	20	23
Sparande per kvm (kr/kvm)	206	189	205	208
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	244	226	185	174

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

\*) Här anges den genomsnittliga avgiften för hela föreningen vilket blir något missvisande då föreningen har differentierade andelstal. Driftavgiften uppgick 2025 till 586 kr/kvm, medan kapitalavgiften motsvarade 485 kr/kvm.

## Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnaderna som inte påverkar likviditeten samt ökade driftkostnader. Årsavgifterna har justerats 2026 för att motsvara förväntade kostnadsförändringar under året.

Styrelsen avser att även fortsättningsvis justera årsavgifterna för att säkerställa så att föreningen kan finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Medlemmarna kommer också under kommande år att ges möjlighet till frivilliga kapitaltillskott för att på så vis reducera föreningens skuldsättning och kapitalkostnader.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Frivilligt kapitaltillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	309 404 178	15 468 800	819 500	-5 435 647	-1 395 836	<b>318 860 995</b>
Frivilligt kapitaltillskott		2 853 800				<b>2 853 800</b>
Årets avsättning				0		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			530 000	-1 925 836	1 395 836	<b>0</b>
Årets resultat					-1 309 218	<b>-1 309 218</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>309 404 178</b>	<b>18 322 600</b>	<b>1 349 500</b>	<b>-7 361 483</b>	<b>-1 309 218</b>	<b>320 405 577</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 361 483
årets förlust	-1 309 218
	<b>-8 670 701</b>

behandlas så att

Reservering fond för yttre underhåll	665 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-35 871
i ny räkning överföres	-9 299 830
	<b>-8 670 701</b>

## Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	3	8 582 833	8 617 575
Övriga rörelseintäkter	4	0	43 978
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>8 582 833</b>	<b>8 661 553</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	5	-4 452 344	-4 352 685
Övriga externa kostnader	6	-400 728	-362 017
Personalkostnader	7	-125 946	-126 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 713 131	-2 713 131
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 692 149</b>	<b>-7 553 833</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>890 684</b>	<b>1 107 720</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		74 461	55 973
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 274 363	-2 559 529
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 199 902</b>	<b>-2 503 556</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 309 218</b>	<b>-1 395 836</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 309 218</b>	<b>-1 395 836</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 309 218</b>	<b>-1 395 836</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	400 925 392	403 638 523
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>400 925 392</b>	<b>403 638 523</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>400 925 392</b>	<b>403 638 523</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	9	1 435 676	1 448 154
Övriga fordringar		6 429	6 903
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	533 644	576 948
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 975 749</b>	<b>2 032 005</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 315 765	18 612 833
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 315 765</b>	<b>18 612 833</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 291 514</b>	<b>20 644 838</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>410 216 906</b>	<b>424 283 361</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		309 404 178	309 404 178
Frivilligt kapitaltillskott		18 322 600	15 468 800
Fond för yttre underhåll		1 349 500	819 500
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>329 076 278</b>	<b>325 692 478</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-7 361 483	-5 435 647
Årets resultat		-1 309 218	-1 395 836
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 670 701</b>	<b>-6 831 483</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>320 405 577</b>	<b>318 860 995</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	27 000 000	54 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>27 000 000</b>	<b>54 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	59 426 200	48 435 000
Leverantörsskulder		576 946	276 694
Skatteskulder		60 440	60 440
Övriga skulder		155 560	118 199
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	2 592 183	2 532 033
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>62 811 329</b>	<b>51 422 366</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>410 216 906</b>	<b>424 283 361</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 309 218	-1 395 836
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 713 131	2 713 131
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 403 913</b>	<b>1 317 295</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		12 478	1 573
Förändring av kortfristiga fordringar		43 778	-99 540
Förändring av leverantörsskulder		300 252	-52 555
Förändring av kortfristiga skulder		97 511	-144 877
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 857 932</b>	<b>1 021 896</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Frivilligt kapitaltillskott		2 853 800	15 468 800
Amortering av lån		-16 008 800	-1 515 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-13 155 000</b>	<b>13 953 800</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-11 297 068</b>	<b>14 975 696</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		18 612 833	3 637 137
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>7 315 765</b>	<b>18 612 833</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2016:10 (K2) om årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningens årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Anläggningstillgångar

##### Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
-----------	--------

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 de lägre värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av stämman. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter som inte hör till fastigheten. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första 15 åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt.

#### 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.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, har upprättats enligt direkt metod. Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Kassaflöde

Förändring av likvida medel.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2024, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten samt bredband ingår.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

## Not 2 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	108 000 000	108 000 000
	<b>108 000 000</b>	<b>108 000 000</b>

## Not 3 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder (driftavgifter)	3 258 871	6 217 470
Årsavgifter bostäder (kapitalavgifter)	2 787 653	0
Hyror lokaler	477 195	469 550
Hyror garage och parkeringsplatser	1 301 799	1 248 811
Intäkter varmvatten	164 464	158 219
Intäkter el	366 511	285 947
Intäkter TV och bredband	182 522	182 700
Pant- och överlåtelseavgifter	34 288	32 663
Vidarefakturerad kostnad	7 004	21 229
Faktureringskostnader	892	985
Övriga ersättningar och intäkter	1 635	0
	<b>8 582 834</b>	<b>8 617 574</b>

I årsavgifter bostäder ingår kallvatten, värme och Touch-tjänster.

## Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Försäkringsersättningar	0	43 978
	<b>0</b>	<b>43 978</b>

## Not 5 Driftkostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	470 169	515 682
Brandskyddsarbete	31 810	45 976
Serviceavtal	111 304	81 850
Reparationer inkl vattenskador	139 001	212 555
Planerat underhåll	35 871	0
Vidarefakturerering	4 504	21 229
El	575 713	490 415
Fjärrvärme	398 920	387 817
Vatten	729 017	698 698
Avfall	316 576	296 340
Fastighetsförsäkring	151 656	143 518
Arrendeavgifter*	1 242 944	1 223 680
Digitala tjänster	194 579	195 152
Fastighetsskatt och avgifter	30 220	30 220
Förbrukningsinventarier och material	20 059	9 553
	<b>4 452 343</b>	<b>4 352 685</b>

\*Hyror av garage och parkeringsplatser.

## Not 6 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Påminnelse, inkasso och KFM-avgifter	1 540	1 328
Ersättningar till revisor	15 375	14 131
Övriga förvaltningskostnader	16 514	4 598
Bankkostnader	7 626	9 939
Datakommunikation	10 613	5 771
Avtal Touch by Index Residence	341 620	326 250
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 440	0
	<b>400 728</b>	<b>362 017</b>

## Not 7 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
<b>Arvoden samt arbetsgivaravgifter</b>		
Styrelsearvoden	114 279	111 939
Arbetsgivaravgifter	11 667	14 061
<b>Totala arvoden och arbetsgivaravgifter</b>	<b>125 946</b>	<b>126 000</b>

## Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	417 204 178	417 204 178
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>417 204 178</b>	<b>417 204 178</b>
Ingående avskrivningar	-13 565 655	-10 852 524
Årets avskrivningar	-2 713 131	-2 713 131
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 278 786</b>	<b>-13 565 655</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>400 925 392</b>	<b>403 638 523</b>
Taxeringsvärden byggnader	168 009 000	147 668 000
Taxeringsvärden mark	28 354 000	30 354 000
	<b>196 363 000</b>	<b>178 022 000</b>
Bokfört värde byggnader	309 296 930	312 010 061
Bokfört värde mark	91 628 462	91 628 462
	<b>400 925 392</b>	<b>403 638 523</b>

## Not 9 Kundfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Fordringar medlemmar och hyresgäster*	1 435 676	1 448 154
	<b>1 435 676</b>	<b>1 448 154</b>

\*Avser aviserade men i huvudsak ej förfallna månadsavgifter, dvs avgifter för perioden februari-mars kommande år. Motbokningen till denna post, hela första kvartalets aviserade avgifter, redovisas som "Periodiserade intäkter" under "Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter".

## Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald försäkringspremie	72 691	78 967
Förutbetalt arrende (hyror av garage och parkeringsplatser)	313 606	310 736
Förutbetald digitala tjänster	51 211	82 946
Upplupen ränteintäkt	977	2 088
Upplupen försäkringsersättning	0	43 978
Förutbetald Touch plattformen	83 398	45 731
Förutbetald medlemsavgift bostadsrätterna	6 700	7 440
Förutbetald serviceavtal	5 062	5 062
	<b>533 645</b>	<b>576 948</b>

## Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån. Föreningens totala låneskuld är 86 426 200 kr (102 435 000 kr).

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea	4,24	2025-02-21	0	24 000 000
Nordea	2,33	2026-02-19	32 426 200	0
Nordea	1,16	2025-02-19	0	24 435 000
Nordea	1,08	2026-02-18	27 000 000	27 000 000
SBAB	3,90	2027-01-14	27 000 000	27 000 000
			<b>86 426 200</b>	<b>102 435 000</b>
Varav kortfristig del av långfristig skuld			59 426 200	48 435 000

Kortfristig del är den del av lånen som har villkorsändring inom ett år samt planerade amorteringar inom ett år.

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader el	56 667	70 897
Upplupna kostnader uppvärmning	44 240	46 048
Upplupna kostnader drift/underhåll	4 371	0
Upplupna kostnader förvaltning	0	9 662
Upplupna kostnader revision	20 500	20 000
Upplupna kostnader styrelsearvode	78 050	72 500
Upplupna arbetsgivaravgifter	7 004	9 074
Upplupna räntekostnader	118 555	170 226
Förutbetalda avgifter och hyror *	2 262 797	2 133 626
	<b>2 592 184</b>	<b>2 532 033</b>

\*Aviserade avgifter för perioden januari-mars kommande år.

## Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Två gamla lån på sammanlagt 59 261 600 kr som förföll i februari 2026 ersattes av två nya lån på 27 000 000 kr respektive 29 400 000 kr. Den minskade upplåningen möjliggjordes i allt väsentligt av nya frivilliga kapitaltillskott. Det nya lånet på 27 000 000 kr är bundet på tre år och löper med en ränta på 2,71%, medan lånet på 29 400 000 kr är bundet på två år med en ränta på 2,53%.

Eftersom lånen placerats till en lägre ränta än budgeterat beslutade styrelsen att sänka kapitalavgiften med 7,5 % från den 1 juni 2026.

Årsredovisningen beslutades 2026-03-18, Norrtälje

Lars Abelin  
Ordförande

Kerstin Blomberg

Olle Olsson

Marie Lindskog

Leif Wahlgren

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Alexandra Lindqvist  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Soltornet i Norrtälje hamn

Org.nr 769632-5427

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Soltornet i Norrtälje hamn 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 2025-12-31 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 för föreningen.

### *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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *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, avsiktlig 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 och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Soltornet i Norrtälje hamn för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 tryggsamt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Norrtälje den dag som framgår av min elektroniska underskrift

---

Alexandra Lindqvist  
Auktoriserad revisor