

Årsredovisning

Solberga Gård SFF

717912-1871

Styrelsen för Solberga Gård SFF får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6
- Noter	7 - 9
- Underskrifter	9



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Solberga Gård SFF får härmed upprätta för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun. Ändamålet med samfälligheten är att förvalta anläggningar som är belägna i fastigheterna Sjöstöveln 2, 4 och 5 i Hägersten.

I anläggningarna deltagande fastigheter skall vara Sjöstöveln 2 (Brf Tulpanträdet), Sjöstöveln 4 (Brf Korstörnet) och Sjöstöveln 5 (Brf Avenboken 1).

Gemensamhetsanläggningar

De anläggningar som förvaltas av Solberga Gård Samfällighetsförening är:

Gården

Denna omfattar grönytor, såsom gräsytor och planteringar, gång-, cykel- och körytor, ytor för handikapparkeringsplatser, beläggningar, såsom med asfalt och plattor, lek- och övrig gårdsutrustning samt anordningar för belysning, avvattning, bevattning och brandposter.

Garaget

Detta omfattar byggnadskonstruktioner, in- och utfartsramp, garageport, garagegrind, parkeringsplatser och körytor, trapphus med trappa och hiss, anordningar för brandgasventilation samt installationer för avlopp, värme, ventilation och el för kraft och belysning. Till garageanläggningen räknas även markparkeringsplatser avsedda för gästparkering. Under 2019 har 8 st. elladdstationer installerats i garaget. 3 st. av dessa tillhör Brf Tulpanträdet, 3 st. av Brf Avenboken 1 och 2 st. av Brf Korstörnet.

Gemensamhetslokaler

Dessa omfattar byggnad med utrymmen för entré, gemensamhetslokal, pool, omklädningsrum, bastu, WC, styrelserum, tvättstugor och teknik med tillhörande inredning, utrustning och tekniska installationer för vatten, avlopp, värme, ventilation, el, telefoni och kommunikation.

Gästlägenheter

Dessa omfattar två skilda enheter med vardera gästrum, pentry, kök, WC och dusch med tillhörande inredning, utrustning och tekniska installationer för vatten, avlopp, värme, ventilation, telefoni och kommunikation.

Avfallshantering

Detta omfattar dels sopsuganläggning, dels utrymmen för grovsopor och källsortering. Sopsuganläggningen omfattar inkastanordningar, sopventilrum, sopsugrör, dockningsanordning för sopsugbil samt erforderliga sopsugventiler och styrsystem. Utrymmen för grovsopor omfattar grovsoprum med tillhörande installationer för teknisk försörjning. Utrymmen för källsortering omfattar sorteringsrum med tillhörande inredning och utrustning för källsortering samt erforderliga installationer för utrymmenas tekniska försörjning.

Vattenservis

Detta omfattar gemensam vattenservisledning för deltagande fastigheter från förbindelsepunkt med allmän vattenledning vid Folkparksvägen till avgreningar för respektive fastigheter samt anordningar och utrymme för gemensam vattenmätare, anordningar för infästning och upphängning av ledning, rörisolering, isoleringsbeklädnad och ledningsmärkning.

Telerum

Detta omfattar gemensamt utrymme för gemensam eller enskild teleutrustning eller teleutrustning tillhörig operatör. I anläggningen ingår utrymmets tekniska försörjning, t.ex. belysning. I utrymmet förlagd gemensam centralutrustning för passerkontroll ingår i anläggningen.

Andelstal och kostnadsfördelning

Kostnaderna för anläggningarnas utförande och drift ska fördelas mellan deltagande fastigheter enligt vid anläggningsförrättningens fastställda andelstal:

- Sjöstöveln 2 (Brf Tulpanträdet) 63 %
- Sjöstöveln 4 (Brf Korstörnet) 14 %
- Sjöstöveln 5 (Brf Avenboken 1) 23 %

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Lantmäterimyndigheten den 25 september 2019.

Styrelse och anställd personal

Styrelsen består av representanter för de i samfälligheten ingående bostadsrättsföreningarna. Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2025-06-04, extra föreningsstämma 2025-08-20, samt därpå följande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Mika Eskelinen	Ledamot, ordförande	Representant för Brf Tulpanträdet
Eva Bergstrand	Ledamot	Representant för Brf Avenboken 1
Mikael Redelius	Ledamot	Representant för Brf Korstörnet
Helene Nilsson	Suppleant	Representant för Brf Tulpanträdet
Tommy Bech	Suppleant	Representant för Brf Avenboken
Frida Nilsson	Suppleant	Representant för Brf Korstörnet

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av två ledamöter i förening.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Stockholm.

Föreningen har under året inte haft någon anställd personal som medfört pensionsförpliktelser eller dylikt.

Revisorer

Ordinarie: Tomas Ericsson, auktoriserad revisor, Borev Revision AB.
Revisorssuppleant: Borev Revision AB ges mandat att utse.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ingenting väsentligt har hänt under räkenskapsåret.

Under 2025 har följande underhållsarbeten utförts:

- En ny tvättmaskin
- Byte av tre golv konvektorer vid pool
- Montering av komplett 4G-Nödtelefon

Utöver underhållsåtgärder har övriga löpande reparationer genomförts under året till en kostnad av 411 738 kr.

Föreningen har tidigare upprättat en 30-årig underhållsplan för den mark, byggnader och installationer som föreningen är ansvarig för. Under 2023 har föreningen upprättat en ny underhållsplan som beskriver samfällighetens kommande behov fram till 2036. Stadgarna kräver att avsättning görs med minst 20 tkr per år.

Styrelsens förslag är att avsättning sker i enlighet med stadgarna och att underhållskostnaderna i stället belastar föreningen och de deltagande fastigheterna vid de tillfällen då åtgärder utförs genom extra utdebitering efter fastställande av inkomst- och utgiftsstat.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Uttaxerade bidrag, tkr	2916	2651	1 928	1 928	2 410	2 410	2 410	2 410	2 410	2 410
Nettoomsättning, tkr	1127	1070	334	357	338	182	219	204	218	217
Årets resultat, tkr	291	324	-463	-121	-21	32	-137	39	175	241
Soliditet, %	30	neg	neg	15	26,90	34,47	28,97	39,92	37,86	25,37

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	-332 110	324 036
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma</i>		
Balansera i ny räkning	324 036	-324 036
Årets resultat		290 917
Belopp vid årets utgång	-8 073	290 917

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-8 073
Årets resultat	290 917
Summa	282 844

Förslag till disposition:

Balansera i ny räkning	282 844
Summa	282 844

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Uttaxerade bidrag		2 916 000	2 651 008
Nettoomsättning	2	1 126 719	1 069 702
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 042 719	3 720 710
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3, 4, 5	-3 443 551	-3 137 583
Övriga externa kostnader	6	-164 017	-138 891
Personalkostnader	7	-114 654	-120 542
Summa rörelsekostnader		-3 722 222	-3 397 016
Rörelseresultat		320 497	323 694
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-29 580	342
Summa finansiella poster		-29 580	342
Resultat efter finansiella poster		290 917	324 036
Resultat före skatt		290 917	324 036
Årets resultat		290 917	324 036

BALANSRÄKNING

1

	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR		
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Bidrags- och kundfordringar	62 200	209 933
Övriga fordringar	658	2 792
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	97 204	71 627
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<i>160 062</i>	<i>284 352</i>
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	788 712	537 582
<i>Summa kassa och bank</i>	<i>788 712</i>	<i>537 582</i>
Summa omsättningstillgångar	948 774	821 934
SUMMA TILLGÅNGAR	948 774	821 934
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	8	
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-8 073	-332 110
Årets resultat	290 917	324 036
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>282 844</i>	<i>-8 074</i>
Summa eget kapital	282 844	-8 074
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	291 275	420 112
Övriga skulder	0	41 201
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	374 655	368 695
Summa kortfristiga skulder	665 930	830 008
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	948 774	821 934

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Not 2	Nettoomsättning	2025	2024
	Hysesintäkter besöksparkeringar, momspliktigt	180 609	189 175
	Intäkter för bastu och pool	62 100	49 700
	Intäkter för gemensamhetslokal	54 300	52 550
	Intäkter för gästlägenheter	128 750	136 700
	Elavgifter laddstationer garage	33 750	36 450
	Vatten, momspliktigt	667 204	605 119
	Öresutjämning	6	8
	Summa	1 126 719	1 069 702

Not 3	Löpande reparationer och underhåll	2025	2024
	Gemensamma utrymmen	0	1 488
	Tvättstugor	40 161	46 735
	Dörrar och lås invändigt/passagesystem	6 230	0
	Egna lokaler	5 169	0
	Bastu/pool	65 043	83 127
	VA	15 402	0
	Värme	6 195	2 594
	Elinstallationer	22 444	9 561
	Hissar	29 403	13 891
	Portar	13 256	24 756
	Övriga installationer (sopnedkast, lysrör/lampor, kortläsare)	8 662	15 148
	Fasader	3 500	0
	Dörrar	10 575	29 690
	Markytor	53 125	0
	Övrigt reparationer mark	0	12 886
	Planteringar, träd och buskar	47 500	0
	Hårdgjord mark och markinventarier	35 973	62 413
	Garage golv/oljeavskiljare	49 100	4 641
	Summa	411 738	306 930

Not 4	Planerat periodiskt underhåll	2025	2024
	Tvättstuga	49 414	79 161
	Bastu/pool	41 350	47 987
	Hissar	23 112	0
	OVK-besiktning	8 990	0
	Summa	122 866	127 148

Not 5	Driftkostnader	2025	2024
	Fastighetsskötsel	302 844	326 340
	Trädgårdsskötsel	358 132	272 688
	Snöröjning och sandning	103 917	177 450
	Städning, grundavtal	253 068	270 045
	Städning, extradebiteringar	150 499	38 230
	Hissar	14 285	10 902
	Portar	4 534	0
	Övriga serviceavtal	42 765	29 676
	Övriga besiktningar/kontroller	17 672	7 656
	Bevakningskostnader, Jour-/uttryckningsavtal	0	4 043
	Drift- och underhållsavtal Brf Tulpanträdet	324 625	319 625
	Drift- och underhållsavtal Brf Avenboken 1	4 625	4 375
	Drift- och underhållsavtal Brf Korstörnet	1 000	1 000
	El	378 429	337 299
	Uppvärmning	48 234	80 058
	Vatten	650 380	609 109
	Avfallshantering	210 198	183 907
	Försäkringar inkl. styrelseansvar	18 373	11 783
	Poolkostnader, klor och gasflaskor samt vattenprover	25 368	19 320
	Summa	2 908 948	2 703 506

Not 6	Övriga externa kostnader	2025	2024
	Förbrukningsinventarier	0	13 052
	Förbrukningsmaterial	15 654	14 936
	Hisstefoni	13 449	11 209
	Postbefordran	0	1 068
	Revisionsarvode	21 813	12 000
	Ekonomisk förvaltning	47 628	40 374
	Hjärtstartare	4 784	4 784
	Kontorsmaterial	1 937	5 749
	Bankkostnader	3 691	2 485
	Övriga externa tjänster	48 672	29 940
	Möteskostnader	4 231	0
	Tele och post	1 168	3 294
	Övriga administrativa kostnader	990	0
	Summa	164 017	138 891



Not 7	Styrelsearvoden och personalkostnader	2025	2024
	Styrelsearvoden	88 550	91 462
	Sociala avgifter	26 104	29 080
	Summa	114 654	120 542

Styrelsearvoden uppgår till 1,5 prisbasbelopp enligt stämmobeslut.

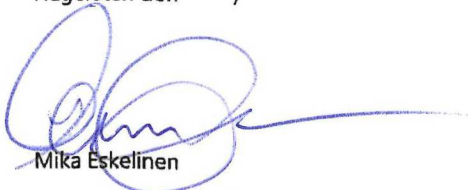
Not 8	Underhålls- och förnyelsefond	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående balans	20 000	20 000
	Stadgeenlig avsättning till fonden	20 000	20 000
	lanspråktagande av fonden	-20 000	-20 000
	Summa	20 000	20 000

Underhålls- och förnyelsefonden har under 2018 omklassificerats från långfristig skuld till att vara en del av det egna kapitalet. Detta då årsredovisningen fr.o.m. 2018 upprättas enligt Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10).

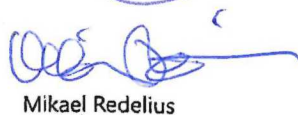
Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-03-18

UNDERSKRIFTER

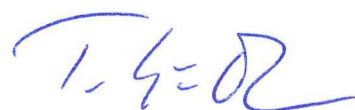
Hägersten den /


Mika Eskelinen


Eva Bergstrand


Mikael Redelius

Min revisionsberättelse har lämnats 7 maj 2026.



Torbjörn Olsson
Av Borev Revision AB utsedd revisorssuppleant

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Solberga Gård SFF, org.nr 717912-1871

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Solberga Gård SFF för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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

Grund för uttalande

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 mitt uttalande.

Styrelsens ansvar

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Solberga Gård SFF samfällighetsförening för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

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 mitt uttalande.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

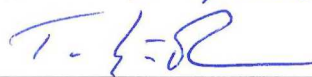
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lag om samfälligheter, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lag om samfälligheter eller föreningens stadgar.

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 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.

Uppsala den

7 maj 2026


Torbjörn Olsson

Revisor