

Välkommen till årsredovisningen för Brf Solens Stjärna

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 14

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 till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Järfälla kommun .

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-05-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-04-02 och nuvarande stadgar registrerades 2025-06-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Skälby 3:176 och Skälby 58:22 med adresserna Solvägen 10 A-F.

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa Försäkring Filial

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2018 och består av 4 småhus.

Värdeåret är 2018.

Föreningen har 6 bostadsrätter om totalt 566 kvm. Byggnadernas totalyta är 566 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jacob Sandén	Ordförande
Ann-Marie Nour Sandén	Styrelseledamot
Ismail Ertürk	Styrelseledamot
Santiago Felix	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Sverker Carlsson Extern revisor Rävissor AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltare	SBC
Energideklaration	Enara AB
Försäkring	Trygghansa
Kommunalt vatten/avlopp/sophämtning	Järfälla Kommun
Ränta & Amortering på föreningens lån	Länsförsäkringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under räkenskapsåret 2025 har BRF Solens Stjärna bytt sin ekonomiska förvaltare, uppdraget gavs till SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 10 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	413 907	413 405	413 400	368 520
Resultat efter fin. poster	-230 883	-168 238	-79 539	-68 693
Soliditet (%)	70	70	70	73
Yttre fond	176 025	152 820	127 350	101 880
Taxeringsvärde	7 735 000	7 735 000	-	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	730	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,9	-	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 106	10 158	10 222	9 958
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 106	10 158	10 222	9 958
Sparande / kvm totalyta, kr	1	19	275	195
Elkostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	62	86	47	58
Energikostnad / kvm totalyta, kr	62	86	47	58
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,24	5,40	-	-
Räntekänslighet (%)	13,84	-	-	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Uppllysning vid förlust

Föreningens negativa resultat beror på höga avskrivningar eftersom husen är nya och har ett högt bokfört värde. Den bokföringsmässiga kostnaden minskar vinsten trots att kassan inte minskar. Resultatet för nybyggnad kan vara negativt under många år just pga avskrivningarna. Däremot ligger föreningens kassaflöde av likvida medel på en bra nivå och har ökat från föregående år och skuldsättningen per kvm ligger på normala nivåer för nyproduktion.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	13 855 300	-	-	13 855 300
Fond, yttre underhåll	152 820	-	23 205	176 025
Balanserat resultat	-573 712	-168 238	-23 205	-765 155
Årets resultat	-168 238	168 238	-230 883	-230 883
Eget kapital	13 266 170	0	-230 883	13 035 287

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-741 950
Årets resultat	-230 883
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-23 205
Totalt	-996 038

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-996 038

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	413 910	447 855
Övriga rörelseintäkter	3	0	-34 450
Summa rörelseintäkter		413 910	413 405
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6	-121 250	-68 656
Övriga externa kostnader	7	-49 892	-22 380
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-231 912	-178 916
Summa rörelsekostnader		-403 054	-269 952
RÖRELSERESULTAT		10 856	143 453
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		1 283	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-243 023	-311 691
Summa finansiella poster		-241 739	-311 691
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-230 883	-168 238
ÅRETS RESULTAT		-230 883	-168 238

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9, 13	18 396 679	18 628 588
Summa materiella anläggningstillgångar		18 396 679	18 628 588
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 396 679	18 628 588
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	41 321
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	18 465	62 869
Summa kortfristiga fordringar		18 465	104 190
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	321 097
SBC klientmedel i SHB		428 164	0
Summa kassa och bank		428 164	321 097
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		446 629	425 287
SUMMA TILLGÅNGAR		18 843 308	19 053 875

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 855 300	13 855 300
Fond för yttre underhåll		176 025	152 820
Summa bundet eget kapital		14 031 325	14 008 120
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-765 155	-573 712
Årets resultat		-230 883	-168 238
Summa ansamlad förlust		-996 038	-741 950
SUMMA EGET KAPITAL		13 035 287	13 266 170
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 13	5 720 250	5 749 250
Leverantörsskulder		87 771	3 605
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	0	34 850
Summa kortfristiga skulder		5 808 021	5 787 705
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 843 308	19 053 875

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	10 856	143 453
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	231 912	178 916
	242 768	322 369
Erhållen ränta	1 283	0
Erlagd ränta	-243 023	-311 691
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 029	10 678
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	85 725	47 827
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	49 316	39 450
Kassaflöde från den löpande verksamheten	136 070	97 955
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-29 000	-36 250
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-29 000	-36 250
ÅRETS KASSAFLÖDE	107 067	61 705
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	321 097	259 392
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	428 164	321 097

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Solens Stjärna 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 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	1,05 - 6,67 %
Yttertak	1,82 %
Fasader	1,82 %
Fönster	2,22 %
Stamledningar VA	2,22 %
Stamledningar Värme	2,22 %
Ventilation	5,00 %
El	2,86 %

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

För småhus är den kommunala avgiften 10 074 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

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	413 400	447 850
Hyses-/avgiftsbortfall	-81	0
Pantsättningsavgift	588	0
Öres- och kronutjämning	3	5
Summa	413 910	447 855

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	0	-34 450
Summa	0	-34 450

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Energideklarationer	5 900	0
Summa	5 900	0

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Vatten	34 883	48 486
Sophämtning/renhållning	15 918	0
Summa	50 801	48 486

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	64 548	20 170
Summa	64 548	20 170

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Juridiska åtgärder	14 188	0
Förvaltningsarvode enl avtal	29 152	21 180
Pantsättningskostnad	882	0
Övriga förvaltningsarvoden	4 025	0
Administration	1 645	1 200
Summa	49 892	22 380

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	243 000	311 691
Dröjsmålsränta	23	0
Summa	243 023	311 691

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	19 712 515	19 712 515
Årets inköp	3	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	19 712 518	19 712 515
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 083 927	-905 011
Årets avskrivning	-231 912	-178 916
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 315 839	-1 083 927
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	18 396 679	18 628 588
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 034 084</i>	<i>6 034 084</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	5 000 000	5 000 000
Taxeringsvärde mark	2 735 000	2 735 000
Summa	7 735 000	7 735 000

NOT 10, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet försäkr premier	18 465	62 869
Summa	18 465	62 869

**NOT 11, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Länsförsäkringar Hypotek	2026-12-31	4,24 %	5 720 250	5 742 000
Summa			5 720 250	5 742 000
Varav kortfristig del			5 720 250	5 749 250

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 568 000 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 12, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga uppl kostn och förutb int	0	34 850
Summa	0	34 850

NOT 13, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 500 000	15 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-10.

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

Järfälla kommun

Ann-Marie Nour Sandén
Styrelseledamot

Ismail Ertürk
Styrelseledamot

Jacob Sandén
Ordförande

Santiago Felix
Styrelseledamot

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

Rävisor AB
Sverker Carlsson
Extern revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.04.2026 09:30

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 10.04.2026 13:07

DOCUMENT ID:

HyU19UL2We

ENVELOPE ID:

By81qULh-x-HyU19UL2We

DOCUMENT NAME:

Brf Solens Stjärna, 769632-2283 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

16 pages

SHA-512:

2a63bbfdb582c5141c590bc3a0d26940a45e639b9bc535ebdabe4509bbff691487c1770b4d41abcb6da96ae5e2ae97e165754541084ed0567c81283b3a94fe8c

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. ANN-MARIE NOUR SAND ÉN ann-marie.nour@hotmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 13:39 10.04.2026 13:38	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.139.50
2. SANTIAGO FELIX ing.santiagofelix@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 13:54 10.04.2026 13:38	eID Low	Swedish BankID IP: 62.63.198.217
3. Jacob Karl-Gunnar Sandén jacobsanden81@hotmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 17:38 10.04.2026 17:34	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.69.156
4. ISMAIL ERTÜRK i.erturk80@hotmail.com	 Signed Authenticated	11.04.2026 09:58 10.04.2026 14:06	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
5. SVERKER CARLSSON info@ravisor.se	 Signed Authenticated	13.04.2026 09:30 13.04.2026 09:28	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.154.86

* 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