

# ÅRSREDOVISNING

för

## Bostadsrättsföreningen Solvändan i Nacka

Org.nr. 769633-3744

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	13

# Bostadsrättsföreningen Solvändan i Nacka

Org.nr. 769633-3744

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Nacka Kommun.

#### Styrelsens uppdrag

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget och som ligger till grund för dessa beräkningar.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 2016-11-24. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2022-12-05 och nuvarande stadgar registrerades 2022-10-31 hos bolagsverket.

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

Föreningen har en gällande underhållsplan som är aktuell.

#### Fastighetsfakta

##### Förvärvet

Föreningens fastigheter med Fastighetsbeteckning Nacka Sicklaön 38:42.

Fastigheterna är belägna på adressen Thunströms väg 12-18 i Nacka.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Folksam

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Bostadsrättsföreningen är med i branschinitiativet Trygg BRF.

Föreningens mark är upplåten med äganderätt.

##### Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 2022 och består av 3 st flerbostadshus. Värdeåret är 2023.

Byggnadsytan utgörs av (BOA) 4927 kvm lägenhetsyta och 2594 kvm fastighetsareal.

Bruttoarea (BTA) 6240 kvm. Antal lägenheter 77 st

##### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 77 lägenheter med bostadsrätt och innehar inga uthyrbara lokaler.

Lägenheterna fördelas enligt följande:

1	ROK	7 st.
2	ROK	27 st.
3	ROK	19 st.
4	ROK	19 st.
5	ROK	5 st.

Alla lägenheter har förråd vilka ingår i bostadsrätten och är placerade i källaren. I föreningen finns även gemensamma cykel- respektive barnvagnsrum.

##### Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten ingår i följande två gemensamhetsanläggningar;

Sicklaön GA:157 - Avser skötsel av innergård och miljörum. Andelstal 53/100. Förvaltas genom delägarförvaltning med Sicklaön 38:41 Brf Solhatten.

Sicklaön GA:158 - Avser garage. Andelstal 18/100 och förvaltas genom Samfällighetsföreningen Mazarinen. Övriga andelsägare är Sicklaön 38:30 och 38:38-43.

# Bostadsrättsföreningen Solvändan i Nacka

Org.nr. 769633-3744

## Parkering/Garage

Föreningen 40 parkeringsplatser inomhus i samfällighetens garage.

## Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång 128 st

Medlemmar vid årets utgång 128 st

Under året har 8 överlåtelser skett samt att styrelsen har beviljat 2 andrahandsuthyrningar. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

## Styrelsen

Jan Edlund	Ordförande	omval 1 år
Rejhana Babovic	Ledamot	omval 1 år
Stefan Ahron	Ledamot	omval 1 år
Tony Lindström	Ledamot	nyval 2 år
Henrik Edberg	Ledamot	nyval 2 år
Thérèse Guillier	Ledamot	nyval 2 år
Torbjörn Skoogh	Suppleant	omval 2 år. Har blivit ordinarie ledamot under året.
Zaid Jabar	Suppleant	nyval 1 år

## Revisor

BDO Mälardalen AB Huvudansvarig auktoriserad revisor: Margareta Kleberg, nyval 1 år

## Valberedning

Ann Wetterstrand	Sammanställande	omval 1 år
Jenny Meijer		omval 1 år
Rosemarie Månbris		nyval 1 år

Styrelsen har under verksamhetsåret 2025 hållit 11 protokollförda sammanträden, inklusive det konstituerande styrelsemötet.

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2025-06-17.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Väsentliga händelser och utveckling

Under 2024 initierade styrelsen, i samarbete med Brf Solhatten, ett arbete för att utreda möjligheten att glasa in de balkonger där detta är tekniskt möjligt. Arbetet har fortsatt under 2025 i dialog med de medlemmar som anmält intresse.

Efter sommaren 2025 genomförde styrelsen, tillsammans med Brf Solhatten, en upphandling av ekonomisk och teknisk förvaltning. Föreningarna beslutade gemensamt att anlita Sveriges Fastighetsförvaltning AB som ny förvaltare från och med den 1 januari 2026. Förändringen bedöms skapa förutsättningar för en mer effektiv och kvalitetssäkrad förvaltning.

Under hösten 2025 genomfördes en särskild besiktning av fastigheten med anledning av identifierade brister som inte uppmärksammats vid slutbesiktningen. Bristerna avser främst styrning av ventilationssystem, funktion i pumpgrupps samt brister i märkning och dokumentation. PEAB har åtagit sig att åtgärda dessa brister under våren 2026.

### Tillsyn och myndighetsärenden

Den 4 september 2025 genomförde miljötillsynsenheten i Nacka kommun en planerad inspektion av föreningens egenkontroll enligt miljöbalken samt efterlevnad av lagen om tobak och liknande produkter. Vid inspektionen deltog representanter från styrelsen, förvaltaren samt kommunens miljö- och hälsoskyddsinspektör.

Med anledning av inspektionen har föreningen vidtagit ett antal åtgärder. Ett dokumenterat egenkontrollprogram har upprättats för att tydliggöra ansvarsfördelning, rutiner och uppföljning i syfte att förebygga risker för hälsa och miljö. Föreningen har även kunnat redovisa att radonmätningar har genomförts i enlighet med gällande krav. Vidare har skyltning om rökförbud uppförts vid föreningens lekplats.

Efter genomförda åtgärder och kompletteringar har tillsynsmyndigheten under 2026 avslutat ärendet och bedömt att föreningens egenkontroll uppfyller gällande krav.

# Bostadsrättsföreningen Solvändan i Nacka

Org.nr. 769633-3744

## Systematiskt brandskyddsarbete

Föreningen bedriver ett systematiskt brandskyddsarbete i syfte att säkerställa en trygg boendemiljö och uppfylla gällande lagkrav. Under 2025 har särskilt fokus lagts på kontroll och underhåll av fastighetens brandgasventilation.

Under oktober 2025 genomfördes en funktionskontroll av brandskyddsanläggningarna. Kontrollen visade att systemen i huvudsak fungerar tillfredsställande. I samband med kontrollen utfördes även service och underhåll av rökluckor samt översyn av styrsystem och batteribackup.

Vissa förbättringsområden identifierades, bland annat behov av kompletterande skydd i vissa utrymmen samt tekniska justeringar i anläggningen. Dessa åtgärder hanteras inom ramen för föreningens löpande underhållsarbete.

## Framtida utveckling och planerade åtgärder

Under 2026 kommer fokus att ligga på att genomföra tvåårsbesiktningen samt att slutföra åtgärderna efter den särskilda besiktningen från 2025. Vidare kommer implementeringen av den nya förvaltningen att följas upp.

Arbetet med balkonginglasning för berörda lägenheter förväntas fortgå i takt med medlemmarnas intresse och efter erforderliga beslut. Styrelsen gör bedömningen att föreningen står väl rustad inför kommande år, med en stabil förvaltningsstruktur och planerade åtgärder för att säkerställa fastighetens långsiktiga funktion och värde.

## Föreningens ekonomi

Föreningen visar en förlust på 1,190 mil (1,715 mil) varav avskrivningarna är på 2,001 mil (2,001 mil) och därmed har man ett positivt kassaflöde och rörelseresultat på ca. 811 tkr (ca 286 tkr). Styrelsen har lämnat ett av tre lån rörligt sen oktober 2024 medan de övriga två är fortsatt bundna till oktober 2026 respektive oktober 2027.

Föreningens kassalikviditet är fortsatt stabil, trots ett totalt sett högt ränteläge.

- Styrelsen arbetar aktivt för att hålla föreningens kostnader på rätt nivå
- Föreningen fortsätter planenligt att amortera på lånen
- Styrelsen beslöt att sänka månadsavgift med 10% fr.o.m. den 1 januari 2026.

## Skatter och avgifter

För räkenskapsåret 2025 var den kommunala fastighetsavgiften 0 kr per bostadslägenhet.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 375 602	6 468 974	-	-
Resultat efter finansiella poster	-1 190 135	-1 715 869	-	-
Soliditet (%)	79,71	79,71	-	-
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 254	1 236	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90	89	-	-
Skuldsättning (kr/kvm)	15 367	15 484	12 319	-
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	15 367	15 484	15 601	-
Sparande (kr/kvm)	165	58	-	-
Räntekänslighet (%)	12	13	-	-
Energikostnad (kr/kvm)	324	291	-	-

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 4 927 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 4 927 kvadratmeter.

\*Nyckeltalet "skuldsättning per kvm" år 2023 tillämpas på total yta (boa+loa).

\*Nyckeltalet "skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt" år 2023 tillämpas enbart på bokslutsdagen upplåtna bostadsrätter.

# Bostadsrättsföreningen Solvändan i Nacka

Org.nr. 769633-3744

## Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

## Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

## Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

## Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

## Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

## Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet vilket innebär att även om föreningen redovisar en bokföringsmässig förlust så genereras ett sparande för året (se flerårsöversikt). Styrelsen arbetar aktivt med föreningens kostnader och intäkter och ser positivt på föreningens ekonomi framöver.

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	205 120 000	109 960 000	0	0	-1 715 869
Omföring av fg års resultat				-1 715 869	1 715 869
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Avsättning till yttre underhållsfond			147 810	-147 810	
Årets resultat					-1 190 135
Belopp vid årets utgång	205 120 000	109 960 000	147 810	-1 863 679	-1 190 135

## Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 863 679
Årets resultat	-1 190 135
	<hr/>
	-3 053 814

Styrelsen föreslår föreningsstämman följande disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	147 810
Balanseras i ny räkning	-3 201 624
	<hr/>
	-3 053 814

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

# Bostadsrättsföreningen Solvändan i Nacka

Org.nr. 769633-3744

## RESULTATRÄKNING

		2025-01-01	2024-01-01
	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	6 375 602	6 468 974
Övriga rörelseintäkter		477 300	408 735
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>6 852 902</b>	<b>6 877 709</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 806 968	-2 745 949
Övriga externa kostnader		-208 592	-326 771
Personalkostnader		-84 765	-37 250
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 001 650	-2 001 649
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 101 975</b>	<b>-5 111 619</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 750 927</b>	<b>1 766 090</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		352	121
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 941 414	-3 482 080
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 941 062</b>	<b>-3 481 959</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 190 135</b>	<b>-1 715 869</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 190 135</b>	<b>-1 715 869</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 190 135</b>	<b>-1 715 869</b>

# Bostadsrättsföreningen Solvändan i Nacka

Org.nr. 769633-3744

## BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	387 944 701	375 032 751
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	0	16 223 168
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>387 944 701</b>	<b>391 255 919</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andel i Mazarinens samfällighetsförening		2 334 780	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 334 780</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>390 279 481</b>	<b>391 255 919</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 757	-27 357
Övriga fordringar		67 702	5 666
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	86 018	236 315
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>155 477</b>	<b>214 624</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 189 679	1 621 375
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 189 679</b>	<b>1 621 375</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 345 156</b>	<b>1 835 999</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>391 624 637</b>	<b>393 091 918</b>

# Bostadsrättsföreningen Solvändan i Nacka

Org.nr. 769633-3744

## BALANSRÄKNING

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

2025-12-31

2024-12-31

Not

315 080 000

315 080 000

Fond för yttre underhåll

147 810

0

**Summa bundet eget kapital**

315 227 810

315 080 000

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 863 679

0

Årets resultat

-1 190 135

-1 715 869

**Summa fritt eget kapital**

-3 053 814

-1 715 869

**Summa eget kapital**

312 173 996

313 364 131

#### Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

25 622 667

50 957 078

**Summa långfristiga skulder**

25 622 667

50 957 078

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

50 092 309

25 334 410

Leverantörsskulder

186 667

286 794

Skatteskulder

106 458

712 972

Övriga skulder

2 583 340

1 499 186

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

859 200

937 347

**Summa kortfristiga skulder**

53 827 974

28 770 709

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**391 624 637**

**393 091 918**

# Bostadsrättsföreningen Solvändan i Nacka

Org.nr. 769633-3744

## KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		1 750 927	1 766 090
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 001 650	2 001 649
Erhållen ränta mm		352	121
Erlagd ränta		-2 941 414	-3 700 032
Betald skatt		-606 514	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<u>205 001</u>	<u>67 828</u>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-29 114	3 828 603
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		88 262	523 226
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-100 127	-527 346
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		1 006 006	-4 552 130
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<u>1 170 028</u>	<u>-659 819</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Omklassificeringar	5	1 309 568	0
Investering i fastigheter		0	-24 328
Omklassificering andel i Mazarinens SFF		-2 334 780	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<u>-1 025 212</u>	<u>-24 328</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering långfristiga lån		-576 512	-576 512
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<u>-576 512</u>	<u>-576 512</u>
<b>Förändring av likvida medel</b>		-431 696	-1 260 659
Likvida medel vid årets början		1 621 375	2 882 034
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<u>1 189 679</u>	<u>1 621 375</u>

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2) och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m.i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

#### Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

##### Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

Antal år

120

#### Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

I föreningens årsavgifter ingår årsavgifter bostäder, garantiersättning avgifter & hyror, intäkt Triple Play ej moms, bredband momspl. och debiterade elkostnader momspliktig.

### Not 2 Nettoomsättning

2025

2024

Årsavgifter bostäder	5 720 450	5 729 857
Debiterade elkostnader	303 960	206 142
Intäkt Triple Play	156 150	155 480
Övriga intäkter	150 825	306 141
Överlåtelseavgifter	16 005	15 523
Pantsättningsavgifter	15 183	24 537
Andrahandsuthyrningsavgift	11 872	28 576
Påminnelseavgifter	1 020	2 718
Övrigt	137	0
	<hr/> 6 375 602	<hr/> 6 468 974

# Bostadsrättsföreningen Solvändan i Nacka

Org.nr. 769633-3744

## NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	Fastighetsskötsel	154 277	179 449
	Städning	156 500	157 560
	Extern tillsyn och besiktning	13 190	3 863
	Hiss	51 972	54 458
	Ventilation	0	42 210
	Bevakningskostnader	4 500	1 360
	Trädgård	12 872	2 169
	Udermätning förbrukningsmedia (IMD)	11 581	26 445
	Brandskydd	20 149	15 224
	Nycklar, lås, postfack m.m	1 116	8 656
	Reparationer	66 220	78 972
	Elkostnad	381 323	314 106
	Uppvärmning fjärrvärme	629 916	607 639
	Vatten och avlopp	586 397	512 246
	Samfällighetskostnader	305 910	438 853
	Fastighetsförsäkringar	68 148	63 400
	Brandlarm	0	10 519
	Hemsida	1 567	5 700
	Triple Play	143 411	167 840
	Fastighetsskatt	55 280	55 280
	Fastighetsskatt/avgift ändrad taxering	-79 293	0
	Förvaltningsarvode	167 232	0
	Vinterunderhåll	2 632	0
	Sophämtning	52 008	0
	Övrigt	60	0
		<u>2 806 968</u>	<u>2 745 949</u>

<b>Not 4</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	377 034 400	136 836 400
	Omklassificering mark	-250 200	0
	Omklassificeringar	<u>15 163 800</u>	<u>240 198 000</u>
	Utgående anskaffningsvärden	391 948 000	377 034 400
	Ingående avskrivningar	-2 001 649	0
	Årets avskrivningar	<u>-2 001 650</u>	<u>-2 001 649</u>
	Utgående avskrivningar	<u>-4 003 299</u>	<u>-2 001 649</u>
	Redovisat värde	387 944 701	375 032 751
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	58 000 000	64 000 000
	Byggnader	<u>163 000 000</u>	<u>145 000 000</u>
		221 000 000	209 000 000

<b>Not 5</b>	<b>Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	16 223 168	256 396 840
	Just. anskaffningsvärde	-1 309 568	0
	Omklassificering mark	250 200	0
	Omklassificeringar	<u>0</u>	<u>-240 173 672</u>
	Utgående anskaffningsvärden	15 163 800	16 223 168
	Omklassificeringar/garage	<u>-15 163 800</u>	<u>0</u>
	Redovisat värde	0	16 223 168

Nyanläggning garage (18% i Mazarinens SFF)

# Bostadsrättsföreningen Solvändan i Nacka

Org.nr. 769633-3744

## NOTER

<b>Not 6</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	Fastighetsförsäkring	23 011	22 126
	Serviceavtal lås	8 916	8 656
	Bostadsrätterna medlemskap	0	7 040
	Förvaltning och fastighetskötsel	0	132 777
	Hemsida	2 512	208
	Telia	13 117	0
	Brf Solhatten	40 101	67 147
	Övrigt	-1 639	-1 639
		<u>86 018</u>	<u>236 315</u>

<b>Not 7</b>	<b>Övriga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	Räntesats Villkorsdag		
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	Swedbank 295.560.883-7, 4,47% 2026-10-23	0	25 334 411
	Swedbank 295.560.884-5, 4,29% 2027-10-25	25 622 667	25 622 667
	<i>Kortfristiga skulder</i>		
	Swedbank 295.560.883-7, 4,47% 2026-10-23	25 046 155	0
	Swedbank 295.560.882-9, 2,383% 2026-01-28	25 046 154	25 334 410
	Summa	<u>75 714 976</u>	<u>76 291 488</u>

Amortering kommer att göras under 2026 med 576 512 kr.

<b>Not 8</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	Upplupna räntor	309 494	246 360
	Förskottsbetalda hyror och avgifter	332 436	481 945
	Styrelsearvoden	38 200	37 250
	El	42 800	41 661
	Fjärrvärme	78 283	81 945
	Avfall	15 988	3 529
	Vinterunderhåll	0	19 515
	Reparationer	0	25 142
	Vatten	41 999	0
		<u>859 200</u>	<u>937 347</u>

<b>Not 9</b>	<b>Ställda säkerheter och eventalförpliktelser</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	77 348 000	77 348 000
	Eventalförpliktelser	Inga	Inga

## **Not 10** Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

# Bostadsrättsföreningen Solvändan i Nacka

Org.nr. 769633-3744

## NOTER

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-

Undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Jan Edlund

Stefan Ahron

Rejhana Babovic

Thérèse Guillier

Tony Lindström

Torbjörn Skoogh

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

BDO Mälardalen AB

Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

09.05.2026 13:49

**SENT BY OWNER:**

Tintin Öhman · 08.05.2026 14:48

**DOCUMENT ID:**

HJxKqsLo0-x

**ENVELOPE ID:**

SyF9jjjCbe-HJxKqsLo0-x

**DOCUMENT NAME:**

Årsredovisning Brf Solvändan i Nacka 2025.pdf  
13 pages

**SHA-512:**

1fa9c8c2746dd730f6ce1543406bbdfcc297bd7d50799e  
9c631bb7ff638c3b3dc4d5c5692907f2de15c4ad2a96cb  
2952e9dacb3a4b6162d1c2f4deadc06d8899

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. Elis Stefan Aron stefan@instcon.se	 Signed Authenticated	08.05.2026 14:57 08.05.2026 14:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/03/02) IP: 84.219.182.134
2. Thérèse Denise Madel eine Guillier therese.guillier@hotmail.se	 Signed Authenticated	08.05.2026 15:25 08.05.2026 15:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/04/16) IP: 84.55.108.86
3. Rejhana Babovic rehana.babovic@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 15:29 08.05.2026 15:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/04/11) IP: 2001:2042:3caf:9100:b53e:b444:2db1:6216
4. JAN ÅKE FREDRIK EDL UND janne.edlund@icloud.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 17:01 08.05.2026 16:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/09) IP: 80.217.74.209
5. Tony Mikael Lindström t_lindstrom@yahoo.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 17:33 08.05.2026 17:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/04/23) IP: 77.218.229.29
6. LENNART TORBJÖRN SKOOGH tskoogh@outlook.com	 Signed Authenticated	09.05.2026 12:33 09.05.2026 12:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/03/11) IP: 91.242.149.148
7. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bd.se	 Signed Authenticated	09.05.2026 13:49 09.05.2026 13:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 2001:1ba8:1428:fa00:64a0:1655:5f17:8f3a

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



PAeS  
sealed

## 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