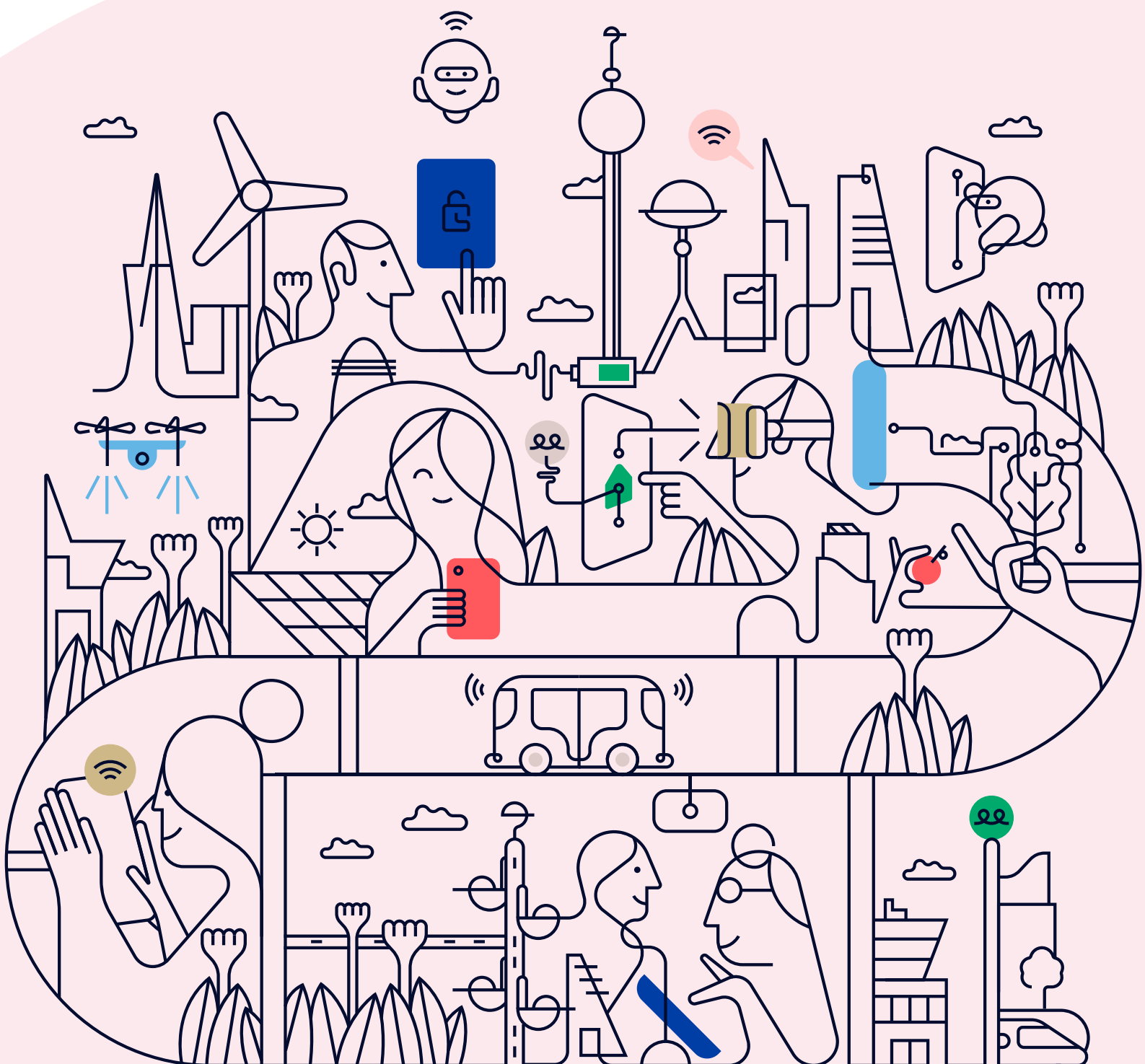




Välkommen till årsredovisningen för Brf Solvändan Solna

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. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadsrättslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-10-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-11-27 och nuvarande stadgar registrerades 2021-02-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Solvåndan 1	2013	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg Hansa

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013-2015 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2015.

Föreningen har 109 bostadsrätter om totalt 9 301 kvm och lokalyta utgör 2 479 kvm. Byggnadernas totalyta är 11 780 kvm.

Styrelsens sammansättning

Balazs Szabó	Ordförande
Johnny Chadda	Styrelseledamot
Kaliopi Varitimidu	Styrelseledamot
Liv Ingrid Ulrica Landmark	Styrelseledamot
Marcus Dahlberg	Suppleant
Seyed Iman Hosseini	Suppleant
Ylva Almgren Matthew	Suppleant

Valberedning

Alexandra Tsarapatsanis
Mikaela Propst

Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i förening samt av styrelsen.

Revisorer

Fredrik Åborg Revisor MT Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2060.
Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Stammspolning genomfördes i alla lägenheter
Grinden byggde om till motoriserad öppning / stängning för att minimera buller
- 2024** ● Alla dörrar till gemensamma utrymmen förstärktes mot inbrott
Garageplatser målades om, extra platser skapades samt vi etablerade ett antal MC platser
- 2025** ● Fastighetsstyrningen byttes mot nytt
Varmvattenmätare byttes till nya

Planerade underhåll

- 2026** ● Stammspolning

Avtal med leverantörer

Besiktning av hissar och garageport	Kiwa
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	Wiab
Service av hissar	Kone
Snöröjning + Takskottning	Roseb
Städning	Keab

Övrig verksamhetsinformation

2025 har vi konkurrensutsatt fastighetsförsäkringen men alla offert var betydligt dyrare än Trygg Hansas.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Förlängning av 4 av föreningens lån.

I samband med föreningen har vi anlitat ett företag för att hjälpa oss få bättre räntor och det resulterade i en sänkning från bankens initiala besked.

Förändringar i avtal

KTC avtal uppsagd då den nya fastighetsstyrningen kan övervakas utan extern tjänst och servas av våra befintlig tekniska förvaltare.

Övriga uppgifter

Varmvattenmätare byttes i alla lägenheter (dessa har en livslängd på 10-12 år och bytet var alltså nödvändigt).

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 183 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 19. Vid räkenskapsårets slut fanns det 179 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	8 687 022	8 613 735	8 013 562	7 423 192
Resultat efter fin. poster	-661 536	-963 933	-929 775	-1 216 251
Soliditet (%)	77	77	76	76
Yttre fond	2 226 488	1 808 578	1 316 598	897 156
Taxeringsvärde	348 026 000	355 226 000	355 226 000	355 226 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	628	633	589	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	63,2	68,1	67,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 706	9 974	10 243	10 458
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 663	7 875	8 088	8 257
Sparande / kvm totalyta, kr	194	162	159	139
Elkostnad / kvm totalyta, kr	51	43	44	51
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	57	71	58	51
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	31	22	15	13
Energikostnad / kvm totalyta, kr	139	136	117	115
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,52	2,50	1,97	-
Räntekänslighet (%)	15,45	15,77	17,40	-

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 vatten (totalt 151 407 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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.

Upplysning vid förlust

- Förlusten för året förklaras huvudsakligen av föreningens avskrivningar samt ett försämrat rörelseresultat till följd av ökade kostnader.
- Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning om cirka 13 procent från och med februari 2026 i syfte att stärka föreningens långsiktiga ekonomi.
- Föreningen bedömer, utifrån nuvarande underhållsplan, att större underhållsåtgärder ligger längre fram i tiden. Finansiering av framtida åtgärder avses i första hand ske genom löpande kassaflöde och anpassning av amorteringstakt. Eventuellt behov av extern finansiering kommer att prövas utifrån rådande förutsättningar vid respektive tidpunkt.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	183 587 000	-	-	183 587 000
Upplåtelseavgifter	130 003 000	-	-	130 003 000
Fond, yttre underhåll	1 808 578	-199 063	617 513	2 226 488
Balanserat resultat	-3 136 230	-764 330	-617 513	-4 518 073
Årets resultat	-963 933	963 933	-661 536	661 536
Eget kapital	311 298 415	0	-661 536	310 636 879

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 900 560
Årets resultat	-661 536
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-617 513
Totalt	-5 179 609

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	282 865
Balanseras i ny räkning	-4 896 744

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	8 687 023	8 613 735
Övriga rörelseintäkter	3	559 506	24 820
Summa rörelseintäkter		9 246 529	8 638 555
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 011 601	-3 849 632
Övriga externa kostnader	9	-554 464	-407 734
Personalkostnader	10	-388 583	-337 832
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 667 120	-2 667 120
Summa rörelsekostnader		-7 621 767	-7 262 317
RÖRELSERESULTAT		1 624 762	1 376 237
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		25 556	20 300
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 311 853	-2 360 470
Summa finansiella poster		-2 286 298	-2 340 170
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-661 536	-963 933
ÅRETS RESULTAT		-661 536	-963 933

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	399 434 850	401 595 129
Maskiner och inventarier	13	149 797	26 377
Summa materiella anläggningstillgångar		399 584 646	401 621 505
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		399 584 646	401 621 505
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		54 322	137 972
Övriga fordringar	14	3 360 518	4 038 982
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	167 202	28 120
Summa kortfristiga fordringar		3 582 042	4 205 074
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 713	4 063
Summa kassa och bank		1 713	4 063
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 583 755	4 209 137
SUMMA TILLGÅNGAR		403 168 401	405 830 642

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		313 590 000	313 590 000
Fond för yttre underhåll		2 226 488	1 808 578
Summa bundet eget kapital		315 816 488	315 398 578
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 518 073	-3 136 230
Årets resultat		-661 536	-963 933
Summa fritt eget kapital		-5 179 609	-4 100 163
SUMMA EGET KAPITAL		310 636 879	311 298 415
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	61 768 750	28 502 500
Summa långfristiga skulder		61 768 750	28 502 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	28 502 500	64 268 750
Leverantörsskulder		449 494	138 997
Skatteskulder		370 520	180 260
Övriga kortfristiga skulder		45 717	161 892
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 394 541	1 279 828
Summa kortfristiga skulder		30 762 772	66 029 727
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		403 168 401	405 830 642

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 624 762	1 376 237
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 667 120	2 667 120
	4 291 882	4 043 357
Erhållen ränta	25 556	20 300
Erlagd ränta	-2 324 722	-2 279 950
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 992 715	1 783 707
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-250 503	206 206
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	512 164	-116 586
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 254 376	1 873 327
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-630 261	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-630 261	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 500 000	-2 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 500 000	-2 500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-875 885	-626 673
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 073 277	4 699 950
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 197 392	4 073 277

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Solvåndan Solna är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 bredband, kabel-tv, 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:

Byggnad	0,83 - 10,00 %
Maskiner och inventarier	20,00 %
Installationer	10 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas 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	5 431 440	5 431 440
Hysesintäkter lokaler	713 604	702 536
Hysesintäkter lokaler, moms	1 019 666	953 216
Hysesintäkter garage	872 955	902 900
Hysesintäkter p-plats	0	-4 300
Deb. fastighetsskatt	71 296	61 496
Deb. fastighetsskatt, moms	102 744	83 162
Bredband	255 060	268 140
Hyses- och avgiftsrabatt	-8 414	0
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-2 400	-25 328
Varmvatten, moms	161 023	179 767
El, moms	0	10 106
Elintäkter rörliga	4 744	0
Intäkter solel, moms	24 389	0
Dröjsmålsränta	1 038	985
Pantsättningsavgift	18 183	23 397
Överlåtelseavgift	20 469	25 434
Administrativ avgift	1 225	784
Öres- och kronutjämnning	1	-1
Summa	8 687 023	8 613 735

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	9 972	24 820
Återvunnen moms	549 534	0
Summa	559 506	24 820

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	84 050	79 284
Städning enligt avtal	238 195	236 813
Besiktningar	18 219	0
Hissbesiktning	12 425	12 025
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	16 071
Brandskydd	27 925	54 735
Gemensamma utrymmen	14 274	3 744
Sophantering	36 205	12 561
Garage/parkering	0	5 280
Snöröjning/sandning	39 197	102 622
Serviceavtal	287 702	105 020
Mattvätt/Hyrmattor	34 336	34 273
Förbrukningsmaterial	97 019	99 869
Summa	889 546	762 296

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	4 776	9 247
Tvättstuga	0	23 760
Trapphus/port/entr	0	9 534
Dörrar och lås/porttele	24 609	8 322
VVS	62 176	30 413
Värmeanläggning/undercentral	42 963	29 174
Ventilation	49 274	18 924
Elinstallationer	34 971	20 056
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	5 995
Hissar	62 918	236 640
Tak	0	35 948
Fasader	53 841	10 771
Fönster	30 339	0
Garage/parkering	0	7 275
Vattenskada	0	14 059
Summa	365 866	460 120

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	30 176
VVS	0	104 203
Elinstallationer	0	65 223
Hiss	282 865	0
Summa	282 865	199 603

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	603 685	505 505
Uppvärmning	666 356	837 136
Vatten	367 084	262 181
Sophämtning/renhållning	367 986	392 957
Summa	2 005 111	1 997 779

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	20 051	61 534
Kabel-TV	183 524	120 128
Bredband	74 378	85 912
Fastighetsskatt	190 260	162 260
Summa	468 213	429 835

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	367	0
Tele- och datakommunikation	9 864	47 628
Juridiska åtgärder	19 778	21 643
Inkassokostnader	3 486	1 532
Revisionsarvoden extern revisor	79 649	34 455
Styrelseomkostnader	119	0
Föreningskostnader	1 386	12 460
Förvaltningsarvode enl avtal	207 484	199 130
Överlåtelsekostnad	24 575	36 049
Pantsättningskostnad	25 474	36 841
Administration	21 108	11 154
Konsultkostnader	161 175	6 841
Summa	554 464	407 734

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	273 420	241 200
Löner till kollektivanst	24 640	0
Lön - fastighetsskötare	0	18 640
Arbetsgivaravgifter	90 523	77 992
Summa	388 583	337 832

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	2 310 394	2 350 030
Dröjsmålsränta	647	7 500
Kostnadsränta skatter och avgifter	812	0
Övriga räntekostnader	0	2 940
Summa	2 311 853	2 360 470

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	425 934 498	425 934 498
Årets inköp	493 641	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	426 428 139	425 934 498
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-24 339 369	-21 685 449
Årets avskrivning	-2 653 920	-2 653 920
Utgående ackumulerad avskrivning	-26 993 289	-24 339 369
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	399 434 850	401 595 129
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>123 159 620</i>	<i>123 159 620</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	265 400 000	246 800 000
Taxeringsvärde mark	82 626 000	108 426 000
Summa	348 026 000	355 226 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	65 970	65 970
Årets inköp	136 620	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	202 590	65 970
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-39 594	-26 394
Årets avskrivning	-13 200	-13 200
Utgående ackumulerad avskrivning	-52 794	-39 594
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	149 797	26 377

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	164 831	2 720
Momsavräkning	0	-32 952
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	8	0
Transaktionskonto	2 137 288	2 998 914
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	3 360 518	4 038 982

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	85 888	6 533
Förutbet försäkr premier	59 833	0
Förutbet kabel-TV	15 312	15 076
Förutbet bredband	6 169	6 511
Summa	167 202	28 120

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2027-06-01	2,49 %	12 369 500	12 369 500
Handelsbanken	2028-06-01	2,63 %	15 967 500	18 467 500
Handelsbanken	2027-06-01	2,49 %	17 467 500	17 467 500
Handelsbanken	2026-06-01	0,86 %	12 035 000	12 035 000
Handelsbanken	2028-06-01	2,63 %	15 964 250	15 964 250
Handelsbanken	2026-06-01	3,99 %	16 467 500	16 467 500
Summa			90 271 250	92 771 250
Varav kortfristig del			28 502 500	64 268 750

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 90 271 250 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	36 305	3 692
Uppl kostnad Städning entrepr	23 567	22 506
Uppl kostn el	98 363	30 448
Uppl kostnad Värme	56 278	97 376
Uppl kostnad Extern revisor	40 000	0
Uppl kostn räntor	67 651	80 520
Uppl kostnad Sophämtning	35 279	13 979
Uppl kostnad arvoden	153 193	153 193
Beräknade uppl. sociala avgifter	48 098	48 098
Förutbet hyror/avgifter	835 807	830 016
Summa	1 394 541	1 279 828

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	110 000 000	110 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna har höjts med 13% fr.o.m. februari 2026. Planerar en stadgeändring under 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-07.

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

Solna

Balazs Szabó
Ordförande

Johnny Chadda
Styrelseledamot

Kaliopi Varitimidu
Styrelseledamot

Liv Ingrid Ulrica Landmark
Styrelseledamot

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

MT Revision
Fredrik Åborg
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.05.2026 10:16

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.05.2026 15:24

DOCUMENT ID:

rJV9Mz5AWx

ENVELOPE ID:

rJX9MMc0bx-rJV9Mz5AWx

DOCUMENT NAME:

Brf Solvåndan Solna, 769627-0516 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

3af48d4facd025f33fce029b89db947f0a7883c4222c1ff1e2fc85e342db803f73f5b46cc06376eafcd1f5ca8963b0c89dd2864f77e0150cf8cf705cf6e71c1d

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. Johnny Chadda johnny@chadda.se	 Signed Authenticated	07.05.2026 17:23 07.05.2026 17:20	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.26
2. BALAZS SZABÓ Bazsy1983@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 19:44 07.05.2026 19:43	eID Low	Swedish BankID IP: 173.194.92.183
3. Liv Ingrid Ulrica Landmark ulrica.landmark@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 21:14 07.05.2026 21:13	eID Low	Swedish BankID IP: 84.218.27.2
4. Kaliopi Varitimidu kaliopi.varitimidou@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 21:27 07.05.2026 21:19	eID Low	Swedish BankID IP: 84.218.27.63
5. FREDRIK ÅBORG fredrik.aborg@mtrevision.se	 Signed Authenticated	08.05.2026 10:16 08.05.2026 10:15	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.99.66

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Solvåndan Solna
Org.nr 769627-0516

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Solvåndan Solna för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Solvåndan Solnas finansiella ställning per den 31 december 2025 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 den 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. 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 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 för LCE 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 för LCE 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, 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

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Solvåndan Solna för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 Bostadsrättsföreningen Solvåndan Solna 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 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 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.

Anmärkning

Föreningen har under räkenskapsåret påförts mindre kostnadsränta vid sex tillfällen samt en förseningsavgift avseende skattedeklaration. Detta indikerar att skatter och avgifter inte alltid har betalats eller deklarerats i rätt tid.

Styrelsen har därmed inte fullt ut fullgjort sina skyldigheter enligt skatteförfarandelagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Åborg

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.05.2026 10:17

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.05.2026 15:24

DOCUMENT ID:

Sk4czz5CWx

ENVELOPE ID:

rkm9MM90bg-Sk4czz5CWx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Solvändan
Solna 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

a722ecadd2728eddd9500b8e9d7e6c570ba0055bf9101f
220c4c43aea563307aae40026e986a59d3e1a1c340493
c67df2b66d79abf9595f7a7da8a89636bbd33

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FREDRIK ÅBORG	Signed	08.05.2026 10:17	eID	Swedish BankID
fredrik.aborg@mtrevision.se	Authenticated	08.05.2026 10:16	Low	IP: 31.208.99.66

* 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

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

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