



# Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö med säte i Tyresö org.nr. 769616-7878 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-11-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Tyresö kommun:

| Fastighet       | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------------|---------------|----------------------|
| Bollmora Berg 1 | 2009-10-14    | 1964                 |
| Totalt 1 objekt |               |                      |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

| Antal             | Benämning                                        | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------|--------------------------------------------------|--------------------------|
| 234               | p-platser, varav 8 st avsedda till gästparkering | 0                        |
| 9                 | MC-platser                                       | 54                       |
| 78                | garageplatser*                                   | 1 950                    |
| 127               | förråd                                           | 830                      |
| 438               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)            | 32 868                   |
| 69                | lägenheter (hyresrätt)                           | 5 174                    |
| 1                 | lokaler (hyresrätt)                              | 20                       |
| Totalt 956 objekt |                                                  | 40 896                   |

Föreningens lägenheter fördelas på: 50 st 1 rok, 1 st 1.5 rok, 112 st 2 rok, 279 st 3 rok, 39 st 4 rok, 26 st 5 rok.

\*Föreningen disponerar över ytterligare 64 garageplatser som hyrs av Green Park Bollmora Berg 5 AB.

Styrelsens sammansättning

| Namn                  | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|-----------------------|------------|------------|------------|
| Anna Lekander         | Ordförande | 2012-11-28 |            |
| Lars Lindqvist        | Ledamot    | 2025-08-11 |            |
| Lars Lindqvist        | Suppleant  | 2023-08-15 | 2025-08-11 |
| Anna Ingerloo         | Ledamot    | 2024-06-11 |            |
| Margareta Baxén       | Ledamot    | 2017-12-13 |            |
| Leif Nordbäck         | Ledamot    | 2024-06-11 | 2025-08-11 |
| Annika Nieminen       | Ledamot    | 2023-08-15 |            |
| Kim Pedersen          | Ledamot    | 2022-06-30 |            |
| Daniel Hortin         | Ledamot    | 2023-08-15 |            |
| Robert Rosenholm      | Suppleant  | 2025-08-11 |            |
| Sophie Avedal Edström | Suppleant  | 2024-06-11 |            |
| Jeff Hägerman         | Suppleant  | 2025-08-11 |            |
| Viktor Bolander       | Suppleant  | 2024-06-11 | 2025-08-11 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anna Lekander, Anna Ingerloo, Kim Pedersen. Sophie Avedal Edström, Jeff Hägerman, Robert Rosenholm.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Margareta Baxén, Anna Lekander, Annika Nieminen och Kim Pedersen.

Revisorer har varit: MT Revision AB med Fredrik Åborg som huvudansvarig revisor och Robert Malmer som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedning har varit: Anita Jensen Teran, Kåre Englund och Rasmus Levin (sammankallande), valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-07-06. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 7% fr o m 2025-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Verksamhetsberättelse för år 2025 för Brf Solhöjden i Tyresö

Översikt över årets verksamhet

Byggnationerna kring Bollmorabacke

Under året har styrelsen för Brf Solhöjden haft ett omfattande och aktivt arbete präglat av flera större projekt och utvecklingsinsatser. En betydande del av arbetet har bestått i att följa upp och driva färdigställandet av byggnationer i och omkring föreningens område. Styrelsen har noggrant säkerställt att entreprenaden slutförts i enlighet med avtal och

gällande krav, vilket inneburit kontinuerlig dialog med entreprenörer, kommunen och andra berörda parter. Under hösten färdigställdes de sista husen i det fleråriga byggprojektet. Därefter har arbetet fortsatt med att iordningställa föreningens gemensamma ytor. Det som nu återstår är att slutföra sammanlänkningen mellan uppfarten och de nyanlagda parkeringsplatserna. Till jul kunde även Bollmorän äntligen åter placeras på sin plats, där den återigen står som ett välkomnande landmärke och vaktar över bostadsområdet. Målet har varit att säkerställa både långsiktig hållbarhet, funktion och ett estetiskt tilltalande resultat i föreningens utemiljö.

### **Införande av kollektiv el**

Styrelsen har under året arbetat med införandet av kollektiv el i föreningen. För att säkerställa att medlemmarna haft god insyn hölls ett informationsmöte i mars där boende kunde ta del av detaljer och ställa frågor. Projektet fortskrider enligt plan och förväntas på sikt ge såväl ekonomiska som administrativa fördelar för föreningen.

### **Krisinformation till boende, krisgrupp och utbildning i skyddsrumshantering**

Som en del av föreningens beredskapsarbete bjöd vi in en representant från kommunen som förklarade hur kommunen agerar vid en kris, vid informationsmötet i mars. Vi har också etablerat en krisgrupp. Gruppen har genomgått utbildning i hur föreningens skyddsrum ska färdigställas och användas vid behov. Syftet är att säkerställa att föreningen har nödvändiga rutiner och kompetenser om en aktivering skulle bli aktuell, vilket stärker föreningens krisberedskap.

### **Cykelrensning och ordning i gemensamma utrymmen**

Under året genomfördes en cykelrensning för att skapa bättre ordning i cykelutrymmena och frigöra yta. Även barnvagnsrum och cykelställ kontrollerades i samband med detta. Åtgärden har bidragit till bättre struktur och förbättrad trivsel i de gemensamma utrymmena.

### **Stamspolning**

Under hösten utförde vi stamspolning i alla lägenheter och lokaler. Åtgärden genomfördes för att säkerställa god funktion och förebygga stopp i avloppssystemet. Stamspolningen bidrar till ökad trygghet och minskar risken för framtida problem i rörledningarna.

### **Ny aktör för parkeringsövervakning**

För att säkerställa en välordnad och trygg parkeringssituation har styrelsen i slutet på året upphandlat en ny aktör för parkeringsövervakning. Målsättningen är att förbättra efterlevnaden av parkeringsreglerna och skapa bättre ordning på föreningens parkeringsytor.

### **Ekonomi, låneportfölj och placeringar**

Under året har styrelsen omförhandlat delar av låneportföljen i samband med att tidigare löptider löpt ut. Arbetet har haft fokus på att optimera räntekostnader och stärka föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet.

Föreningen har även placerat likvida medel i enlighet med föreningens placeringspolicy, med målet att uppnå god avkastning till låg risk. Placeringarna har utvärderats ur både trygghets- och avkastningsperspektiv.

### **Sophantering och begränsade öppettider i återvinningsrummet**

Felsortering och bristande hantering av avfall har under året varit ett återkommande problem i föreningens återvinningsrum, trots flera informationsinsatser. Detta har lett till ökade kostnader för extra hämtningar samt arbetsmiljömässiga utmaningar för entreprenörer.

Styrelsen har därför sett behov av att införa begränsade öppettider för återvinningsrummet. Syftet är att skapa en mer kontrollerad avfallshantering, minska belastningen på utrymmet och förbättra ordningen. Utvecklingen följs och utvärderas löpande.

### **Ommålning av portar**

Under året beslutade styrelsen att låta måla om föreningens portar. Färgvalet har gjorts med hänsyn till områdets arkitektur och tidsperiod, med målsättningen att stärka helhetsintrycket och bevara fastighetens karaktär. Åtgärden bidrar till en mer harmonisk och estetiskt tilltalande miljö.

### **Sammanfattning**

Året har varit händelserikt och kännetecknats av flera viktiga projekt som stärker föreningens boendemiljö, ekonomi och långsiktiga utveckling. Genom ett aktivt och strukturerat styrelsearbete har fokus legat på att förbättra funktionalitet, hållbarhet och trygghet inom Brf Solhöjden.

Styrelsen riktar ett stort tack till samtliga medlemmar för engagemang, tålamod och fortsatt förtroende under året.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

2012-2014 Renovering av utomhustrappor och räcken  
2013-2015 Stambyte  
2016 Renovering av flerbilsgarage  
2016 Byte av fläktar på vindarna  
2016-2017 Radonbesiktning  
2016-2017 6 st nya sopkärl grävs ner  
2017 Byte av undercentraler  
2017 Installation av 100 st temperaturmätare i lägenheter  
2017 Trapphusmålnings samt byte av belysningsarmatur i trapphus  
2017 Nytt låssystem med I-loq, till samtliga lås i alla fastigheter  
2017 Installation av postboxar  
2018 Byte av samtliga radiatorventiler i lägenheter och i biutrymmen  
2018 Nytt återvinningsrum öppnades  
2018 Konverterade alla stolpbelysningar till LED  
2019 Byte av samtliga fönster i fastigheten  
2019 Spoling av samtliga avloppsstammar  
2019 Arbetat med 10-års ekonomiplan  
2019 Solcellsutredning  
2020 Granaten projekt övertogs helt av SPG  
2020 OVK besiktning, obligatorisk ventilationskontroll  
2020 Byte av samtliga entré portar  
2020 Byggnad av tillfälliga parkeringsplatser på befintlig mark  
2020 Bättre belysning på gamla och tillfälliga parkeringsplatser  
2020 Installation av passer- och bokningssystem för portar och tvättstugor.  
2020 Uppfräschning av lekpark vid gård 1, med ny gunga och ny belysning  
2020 Beställt byte av access switch, för möjlighet till hastigheter på upp till 1 000/1 000 Mbit/s via Telia  
2021 Fönsterbyte påbörjas  
2021 Nya entérportar och passersystem till portarna  
2021 Två stycken nya tvättstugor byggs och driftsätts  
2022 Tvätt av samtliga tak  
2022 Påbörjade bygglovsprocessen för omklassning av lokaler till bostäder. Samt bygge av föreningslokal, fastighetsskötarkontor och styrelserum.  
2023 Föreningslokal och fastighetsskötarkontor/styrelserum ordningställdes  
2023-2024 Byte av radiatorventiler i källare och trapphus  
2024 utrustat 20 parkeringsplatser med laddmöjligheter  
2025 Färdigställande av parkeringsplatser  
2025 Påbörjar målning av portar

**Framtida planer och utmaningar**

**Planerade åtgärder och projekt**

Vi planerar att påbörja renoveringen av de liggande stammarna och dagvattenledningarna, då dessa visat sig vara i sämre skick än förväntat.

Parallellt fortsätter vi dialogen med Tyresö kommun kring utformning och genomförande av renoveringen av fasad och balkonger – ett projekt som legat pausat under tiden byggnationerna kring Solhöjden pågått.

Under året avser vi även att genomföra övergången till **gemensam el**. I samband med detta kommer vi att utreda möjligheten att installera **solceller**, för att på sikt minska energikostnaderna och öka fastighetens hållbarhet.

Vi kommer påbörja ett långsiktigt arbete för att öka tryggheten i bostadsområdet genom trygghetsprogrammet **Tryggt boende**. Syftet är att skapa en säker, trivsamt och välkomnande miljö för alla boende.

## Medlemsinformation

Under året har 41 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 563 och under året har det tillkommit 44 och avgått 39 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 568.

## Flerårsöversikt

|                                        | 2025   | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 225    | 198    | 184    | 214    | 204    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 7 200  | 7 794  | 7 918  | 7 671  | 7 780  |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 8 959  | 9 097  | 9 308  | 0      | 0      |
| Räntekänslighet, %                     | 10     | 11     | 12     | 13     | 14     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 235    | 226    | 210    | 200    | 202    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 927    | 854    | 764    | 719    | 692    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 78     | 78     | 76     | 0      | 0      |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 953    | 940    | 857    | 790    | 772    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 38 742 | 35 907 | 32 596 | 31 134 | 30 422 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -6 194 | -4 919 | -6 282 | -3 607 | -4 786 |
| Soliditet, %                           | 55     | 54     | 54     | 53     | 52     |

Från och med 2025 ingår garageyta vid beräkning av nyckeltalen som baseras på totalytan, vilket kan försvåra jämförbarhet med tidigare år för dessa nyckeltal.

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringen av rörelsekapitalet är positivt med 5 077 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 225 kr/m<sup>2</sup>. Föreningen får även likviditetstillskott vid upplåtelser av nya bostadsrätter.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om avgiftshöjning med 7% fr o m 20260101.

## Förändringar i eget kapital

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 293 125 000                | 0                                                                      | 702 000                   | 293 827 000                |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 80 939 996                 | 0                                                                      | 1 228 000                 | 82 167 996                 |
| Underhållsfond, kr                    | 5 534 980                  | 0                                                                      | -1 588 694                | 3 946 286                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>379 599 976</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>341 306</b>            | <b>379 941 282</b>         |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -4 601 026                 | -4 918 689                                                             | 1 588 694                 | -7 931 021                 |
| Årets resultat, kr                    | -4 918 689                 | 4 918 689                                                              | -6 193 837                | -6 193 837                 |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-9 519 715</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-4 605 143</b>         | <b>-14 124 858</b>         |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>370 080 261</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>-4 263 837</b>         | <b>365 816 424</b>         |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 321 688 kr samt ianspråktagande skett med 2 910 382 kr

## Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                                                     |                    |
|-----------------------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | -9 519 715         |
| Årets resultat, kr                                  | -6 193 837         |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -1 321 688         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 2 910 382          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-14 124 858</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                    |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0                 |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>-14 124 858</b> |

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

| Resultaträkning                                                             |       | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter                                                             |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 38 742 366               | 35 907 408               |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 222 855                  | 80 462                   |
| Summa Rörelseintäkter                                                       |       | 38 965 221               | 35 987 870               |
| Rörelsekostnader                                                            |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -22 403 912              | -18 949 269              |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -2 523 796               | -2 129 717               |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -772 526                 | -686 499                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -12 149 170              | -12 149 170              |
| Summa Rörelsekostnader                                                      |       | -37 849 403              | -33 914 654              |
| Rörelseresultat                                                             |       | 1 115 817                | 2 073 216                |
| Finansiella poster                                                          |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 7 | 1 593 765                | 2 469 182                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 8 | -8 903 420               | -9 461 087               |
| Summa Finansiella poster                                                    |       | -7 309 655               | -6 991 905               |
| Resultat efter finansiella poster                                           |       | -6 193 837               | -4 918 689               |
| Resultat före skatt                                                         |       | -6 193 837               | -4 918 689               |
| Årets resultat                                                              |       | -6 193 837               | -4 918 689               |

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

|                                                          |        |             |             |
|----------------------------------------------------------|--------|-------------|-------------|
| Byggnader och mark                                       | Not 9  | 565 240 938 | 577 390 108 |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 10 | 5 363 909   | 0           |
| Summa Materiella anläggningstillgångar                   |        | 570 604 848 | 577 390 108 |

Finansiella anläggningstillgångar

|                                         |        |             |             |
|-----------------------------------------|--------|-------------|-------------|
| Övriga långfristiga fordringar          | Not 11 | 10 062 500  | 10 062 500  |
| Summa Finansiella anläggningstillgångar |        | 10 062 500  | 10 062 500  |
| Summa Anläggningstillgångar             |        | 580 667 348 | 587 452 608 |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

|                                              |        |            |            |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Kundfordringar                               |        | 246 981    | 91 066     |
| Aktuell skattefordran                        |        | 0          | 209 837    |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 12 | 16 082 898 | 28 905 820 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 2 620 134  | 1 794 296  |
| Summa Kortfristiga fordringar                |        | 18 950 012 | 31 001 018 |

Kortfristiga placeringar

|                                 |        |            |            |
|---------------------------------|--------|------------|------------|
| Övriga kortfristiga placeringar | Not 14 | 44 202 360 | 20 000 000 |
| Summa Kortfristiga placeringar  |        | 44 202 360 | 20 000 000 |

Kassa och bank

|                      |        |            |            |
|----------------------|--------|------------|------------|
| Kassa och bank       | Not 15 | 25 455 444 | 48 828 911 |
| Summa Kassa och bank |        | 25 455 444 | 48 828 911 |

Summa Omsättningstillgångar

|                  |  |             |             |
|------------------|--|-------------|-------------|
| Summa Tillgångar |  | 669 275 165 | 687 282 537 |
|------------------|--|-------------|-------------|

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

|                                  |  |                    |                    |
|----------------------------------|--|--------------------|--------------------|
| <i>Bundet eget kapital</i>       |  |                    |                    |
| Medlemsinsatser                  |  | 375 994 996        | 374 064 996        |
| Fond för yttre underhåll         |  | 3 946 286          | 5 534 980          |
| <i>Summa Bundet eget kapital</i> |  | <b>379 941 282</b> | <b>379 599 976</b> |
| <i>Ansamlad förlust</i>          |  |                    |                    |
| Balanserat resultat              |  | -7 931 021         | -4 601 026         |
| Årets resultat                   |  | -6 193 837         | -4 918 689         |
| <i>Summa Ansamlad förlust</i>    |  | <b>-14 124 859</b> | <b>-9 519 715</b>  |
| <b>Summa Eget kapital</b>        |  | <b>365 816 424</b> | <b>370 080 261</b> |

Skulder

|                                                 |        |                    |                    |
|-------------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <i>Långfristiga skulder</i>                     |        |                    |                    |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 201 560 919        | 134 553 335        |
| <i>Summa Långfristiga skulder</i>               |        | <b>201 560 919</b> | <b>134 553 335</b> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                     |        |                    |                    |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 17 | 92 908 667         | 163 748 251        |
| Leverantörsskulder                              |        | 4 331 946          | 2 195 030          |
| Skatteskulder                                   |        | 85 189             | 17 747             |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 18 | 133 658            | 76 492             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 19 | 4 438 362          | 16 611 421         |
| <i>Summa Kortfristiga skulder</i>               |        | <b>101 897 822</b> | <b>182 648 941</b> |
| <b>Summa Skulder</b>                            |        | <b>303 458 741</b> | <b>317 202 276</b> |
| <b>Summa Eget kapital och skulder</b>           |        | <b>669 275 165</b> | <b>687 282 537</b> |

Kassaflödesanalys

2025-01-01  
2025-12-31

2024-01-01  
2024-12-31

|                                                                              |             |             |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     |             |             |
| Rörelseresultat                                                              | 1 115 817   | 2 073 216   |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                   |             |             |
| Avskrivningar                                                                | 12 149 170  | 12 149 170  |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>             | 12 149 170  | 12 149 170  |
| Erhållen ränta                                                               | 715 726     | 2 469 182   |
| Erlagd ränta                                                                 | -8 903 420  | -9 461 087  |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 5 077 294   | 7 230 481   |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                         |             |             |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                               | 100 182     | -713 348    |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                  | -9 911 535  | 12 140 017  |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                   | -9 811 353  | 11 426 669  |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     | -4 734 059  | 18 657 151  |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                     |             |             |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                        | -5 363 909  | -13 076 442 |
| Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten                               | -5 363 909  | -13 076 442 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                    |             |             |
| Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser                                 | 1 930 000   | 11 595 000  |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                       | -3 832 000  | -3 832 000  |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten                              | -1 902 000  | 7 763 000   |
| Årets kassaflöde                                                             | -11 999 968 | 13 343 709  |
| Likvida medel vid årets början                                               | 97 405 799  | 84 062 091  |
| Likvida medel vid årets slut                                                 | 85 405 831  | 97 405 799  |

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

|                                              |        |
|----------------------------------------------|--------|
| Avskrivningstid på stomme                    | 120 år |
| Stammar VA                                   | 60 år  |
| Fasad, fönster                               | 50 år  |
| Yttretak, el                                 | 40 år  |
| Ventilation, hissar                          | 25 år  |
| Styrsystem, värmecentral                     | 15 år  |
| Avskrivningstid på markanläggningar:         | 20 år  |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år   |
| Mark skrivs inte av.                         |        |

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

|                                                             |       |
|-------------------------------------------------------------|-------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 0 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år                        | 0 tkr |

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Definitioner nyckeltal**

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

| Not 2 | Nettoomsättning                             | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|---------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                     |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad     | 29 740 940               | 27 589 378               |
|       | Årsavgifter bostäder informationsöverföring | 728 360                  | 422 648                  |
|       | Hyror bostäder                              | 6 875 935                | 6 618 677                |
|       | Hyror lokaler                               | 101 268                  | 119 668                  |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser          | 1 932 420                | 1 929 368                |
|       | Hyror förbrukningsbaserad                   | 3 217                    | 0                        |
|       | Hyror informationsöverföring                | 94 659                   | 0                        |
|       | Hyror övrigt                                | 409 020                  | 382 422                  |
|       | Övriga primära intäkter                     | 363 317                  | 342 008                  |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>               | <b>40 249 136</b>        | <b>37 404 169</b>        |
|       | Hyresbortfall                               | -1 506 770               | -1 496 761               |
|       | <i>Summa</i>                                | <b>-1 506 770</b>        | <b>-1 496 761</b>        |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                | <b>38 742 366</b>        | <b>35 907 408</b>        |

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV (grundutbud). Bredband 1000/1000 debiteras separat.

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>       |                          |                          |
|       | Försäkringsersättningar             | 0                        | 26 237                   |
|       | Övriga sekundära intäkter           | 222 855                  | 54 225                   |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | <b>222 855</b>           | <b>80 462</b>            |

| Not 4 | Driftskostnader                       | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Driftskostnader</i>                |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel och förvaltning     | -4 891 235               | -4 282 497               |
|       | Snö och halk-bekämpning               | -365 053                 | -447 345                 |
|       | Reparationer                          | -1 169 958               | -2 039 865               |
|       | Planerat underhåll                    | -2 910 383               | -350 798                 |
|       | Försäkringsskador                     | -329 504                 | -213 014                 |
|       | El                                    | -591 243                 | -541 245                 |
|       | Uppvärmning                           | -5 881 216               | -5 125 668               |
|       | Vatten                                | -3 139 402               | -2 987 854               |
|       | Sophämtning                           | -655 056                 | -865 844                 |
|       | Fastighetsförsäkring                  | -359 136                 | -319 993                 |
|       | Kabel-TV och bredband                 | -1 096 787               | -847 214                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift  | -980 842                 | -897 510                 |
|       | Övriga driftkostnader                 | -34 099                  | -30 421                  |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>          | <b>-22 403 912</b>       | <b>-18 949 269</b>       |
| Not 5 | Övriga externa kostnader              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>       |                          |                          |
|       | Hyror, arrenden och leasing           | -1 123 376               | -276 049                 |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -267 889                 | -316 397                 |
|       | Administrationskostnader              | -272 508                 | -589 625                 |
|       | Extern revision                       | -99 156                  | -57 638                  |
|       | Konsultkostnader                      | -98 438                  | -69 563                  |
|       | Medlemsavgifter                       | -14 120                  | 0                        |
|       | Föreningsverksamhet                   | -15 209                  | -19 569                  |
|       | Övriga förvaltningskostnader          | -633 100                 | -800 877                 |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | <b>-2 523 796</b>        | <b>-2 129 717</b>        |
| Not 6 | Personalkostnader                     | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>              |                          |                          |
|       | Övriga arvoden                        | -589 260                 | -534 450                 |
|       | Sociala avgifter                      | -183 266                 | -152 049                 |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>        | <b>-772 526</b>          | <b>-686 499</b>          |

| Not 7 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>       |                          |                          |
|       | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                             | 9 265                    | 11 333                   |
|       | Ränteintäkter placeringar                                     | 0                        | 2 430 127                |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                      | 1 584 500                | 27 722                   |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | <b>1 593 765</b>         | <b>2 469 182</b>         |
| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter                    | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>             |                          |                          |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                        | -8 901 450               | -9 459 535               |
|       | Övriga räntekostnader                                         | -1 970                   | -1 552                   |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>       | <b>-8 903 420</b>        | <b>-9 461 087</b>        |
| Not 9 | Byggnader och mark                                            | 2025-12-31               | 2024-12-31               |
|       | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                        |                          |                          |
|       | Ingående anskaffningsvärde byggnader                          | 589 725 035              | 576 648 593              |
|       | Ingående anskaffningsvärde mark                               | 89 442 252               | 89 442 252               |
|       | Årets investeringar                                           | 0                        | 13 076 442               |
|       | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                  | <b>679 167 287</b>       | <b>679 167 287</b>       |
|       | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                             |                          |                          |
|       | Ingående avskrivningar                                        | -101 777 179             | -89 628 009              |
|       | Årets avskrivningar                                           | -12 149 170              | -12 149 170              |
|       | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                       | <b>-113 926 349</b>      | <b>-101 777 179</b>      |
|       | <i>Utgående redovisat värde</i>                               | <b>565 240 938</b>       | <b>577 390 108</b>       |
|       | <i>Taxeringsvärde</i>                                         | <i>2025-12-31</i>        | <i>2024-12-31</i>        |
|       | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                             | 444 000 000              | 393 000 000              |
|       | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                              | 4 705 000                | 3 729 000                |
|       | Taxeringsvärde mark - bostäder                                | 142 000 000              | 170 000 000              |
|       | Taxeringsvärde mark - lokaler                                 | 5 800 000                | 6 600 000                |
|       | <i>Summa</i>                                                  | <b>596 505 000</b>       | <b>573 329 000</b>       |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                                     | <i>2025-12-31</i>        | <i>2024-12-31</i>        |
|       | Fastighetsinteckning                                          | 321 541 000              | 321 541 000              |
|       | Varav i eget förvar                                           | 0                        | 0                        |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                                     | <b>321 541 000</b>       | <b>321 541 000</b>       |

| Not 10 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|----------------------------------------------------------|------------|------------|
|--------|----------------------------------------------------------|------------|------------|

*Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar*

|                                                                       |                  |          |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|----------|
| Ingående värde pågående nyanläggning                                  | 0                | 0        |
| Årets investeringar                                                   | 5 363 909        | 0        |
| <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | <b>5 363 909</b> | <b>0</b> |

Avser arbeten med parkeringsanläggningen (5 258 tkr) samt förstudie till byte av liggande stammar (106 tkr).

| Not 11 | Övriga långfristiga fordringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|--------------------------------|------------|------------|
|--------|--------------------------------|------------|------------|

*Andra långfristiga fordringar*

|                                              |                   |                   |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående värde andra långfristiga fordringar | 10 062 500        | 10 062 500        |
| <i>Summa Andra långfristiga fordringar</i>   | <b>10 062 500</b> | <b>10 062 500</b> |

Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö ingick den 9 januari 2019 ett köpeavtal med Bollmora Berg AB och förvärvat två avstyckningslotter, Tyresö Bollmora Berg 2 och 3, där en del av köpeskillingen betalades genom utställande av reverser om totalt 10 062 500 kr. Reverserna avsåg betalning för vissa markarbeten eller alternativt återbetalning av lånebeloppet. Fordran bedöms vara korrekt värderad och motsvara värdet av kvarstående åtgärder. Motparten bedöms att ha både incitament och förmåga att slutföra sina åtaganden att återställa markytor enligt överenskommelsen.

| Not 12 | Övriga kortfristiga fordringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|--------------------------------|------------|------------|
|--------|--------------------------------|------------|------------|

*Övriga fordringar*

|                                |                   |                   |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Avräkningskonto HSB            | 15 748 027        | 28 576 889        |
| Övriga fordringar              | 334 871           | 328 931           |
| <i>Summa Övriga fordringar</i> | <b>16 082 898</b> | <b>28 905 820</b> |

| Not 13 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

|                                                           |                  |                  |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 878 039          | 0                |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 1 742 095        | 1 794 296        |
| <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | <b>2 620 134</b> | <b>1 794 296</b> |

| Not 14 | Övriga kortfristiga placeringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|---------------------------------|------------|------------|
|--------|---------------------------------|------------|------------|

*Övriga kortfristiga placeringar*

|                                              |                   |                   |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| SBAB                                         | 44 202 360        | 20 000 000        |
| <i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i> | <b>44 202 360</b> | <b>20 000 000</b> |

**Not 15      Kassa och bank      2025-12-31      2024-12-31***Kassa och bank*

|                             |                   |                   |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| SHB                         | 117 722           | 51 940            |
| SBAB                        | 25 337 723        | 48 776 971        |
| <i>Summa Kassa och bank</i> | <b>25 455 444</b> | <b>48 828 911</b> |

**Not 16      Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut      2025-12-31**

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>      | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|--------------------|-----------------------------|
| SBAB Bank AB        | 3,74%            | 2027-05-19        | 44 301 668         | 575 000                     |
| SBAB Bank AB        | 3,03%            | 2030-11-22        | 28 350 000         | 0                           |
| SBAB Bank AB        | 1,64%            | 2026-03-09        | 45 950 000         | 600 000                     |
| SBAB Bank AB        | 2,89%            | 2029-05-11        | 44 301 667         | 575 000                     |
| SBAB Bank AB        | 2,78%            | 2029-05-11        | 44 301 667         | 575 000                     |
| SBAB Bank AB        | 2,01%            | 2028-03-15        | 42 962 917         | 932 000                     |
| SBAB Bank AB        | 3,83%            | 2026-05-19        | 44 301 667         | 575 000                     |
|                     |                  |                   | <b>294 469 586</b> | <b>3 832 000</b>            |

|                                                           |             |
|-----------------------------------------------------------|-------------|
| Långfristig del                                           | 201 560 919 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 2 657 000   |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 90 251 667  |
| Kortfristig del                                           | 92 908 667  |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 3 832 000   |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 15 328 000  |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0           |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 2,83%       |
| Finns swap-avtal                                          | Nej         |

**Not 17      Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut      2025-12-31**

| <i>Låneinstitut</i>                       | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>      | <i>Nästa års amortering</i> |
|-------------------------------------------|------------------|-------------------|--------------------|-----------------------------|
| SBAB Bank AB                              | 3,74%            | 2027-05-19        | 44 301 668         | 575 000                     |
| SBAB Bank AB                              | 3,03%            | 2030-11-22        | 28 350 000         | 0                           |
| SBAB Bank AB                              | 1,64%            | 2026-03-09        | 45 950 000         | 600 000                     |
| SBAB Bank AB                              | 2,89%            | 2029-05-11        | 44 301 667         | 575 000                     |
| SBAB Bank AB                              | 2,78%            | 2029-05-11        | 44 301 667         | 575 000                     |
| SBAB Bank AB                              | 2,01%            | 2028-03-15        | 42 962 917         | 932 000                     |
| SBAB Bank AB                              | 3,83%            | 2026-05-19        | 44 301 667         | 575 000                     |
|                                           |                  |                   | <b>294 469 586</b> | <b>3 832 000</b>            |
| Nästa års amortering av långfristig skuld |                  |                   | 2 657 000          |                             |
| Lån som ska konverteras inom ett år       |                  |                   | 90 251 667         |                             |
| Kortfristig del                           |                  |                   | 92 908 667         |                             |

**Not 18      Övriga kortfristiga skulder      2025-12-31      2024-12-31**

|                             |                |               |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| <i>Övriga skulder</i>       |                |               |
| Momsskuld                   | 37 593         | 0             |
| Källskatt                   | 1 251          | 0             |
| Övriga kortfristiga skulder | 94 814         | 76 492        |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | <b>133 658</b> | <b>76 492</b> |

**Not 19      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter      2025-12-31      2024-12-31**

|                                                           |                  |                   |
|-----------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                  |                   |
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 3 226 493        | 3 001 364         |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 1 211 869        | 13 610 057        |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>4 438 362</b> | <b>16 611 421</b> |

Årsredovisning fastställdes av styrelsen 2026-05-31.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö  
Org.nr 769616-7878

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden med reservation

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen, förutom de möjliga effekterna av det förhållande som beskrivs i avsnittet Grund för uttalanden med reservation, 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför, med hänvisning till reservationen ovan, att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden med reservation

Föreningen redovisar övriga långfristiga fordringar om 10 062 500 kr. Av Not 11 framgår att posten avser reverser kopplade till vissa markarbeten eller alternativt återbetalning av lånebeloppet. Styrelsen har bedömt att fordran är korrekt värderad och motsvarar värdet av kvarstående åtgärder. Jag har inte kunnat inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis för att verifiera fordrans värdering, klassificering och eventuellt nedskrivningsbehov per balansdagen. Jag har inte erhållit tillräckliga underlag som styrker vilka åtgärder som återstår, värdet av dessa åtgärder, motpartens kvarstående åtaganden, motpartens förmåga och avsikt att fullgöra åtagandet. Följaktligen har jag inte kunnat avgöra om några justeringar kan vara nödvändiga avseende finansiella anläggningstillgångar, årets resultat och eget kapital.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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. Risker 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 Solhöjden i Tyresö för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö 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

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag anmärka på att ordinarie föreningsstämma under 2025 inte har hållits inom sex månader från föregående räkenskapsårs utgång. Detta innebär en avvikelse från tillämpliga regler om när ordinarie föreningsstämma ska hållas.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

**Fredrik Åborg**

Auktoriserad revisor



## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Anna Lekander**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-06-01 kl. 08:48:04



**Kim Pedersen**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-06-01 kl. 08:47:29



**Daniel Hortin**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-06-01 kl. 15:55:40



**Annika Nieminen**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-06-01 kl. 13:32:30



**Anna Ingerloo**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-06-01 kl. 09:22:18



**Margareta Baxén**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-06-01 kl. 09:41:15



**Lars Lindqvist**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-06-01 kl. 11:53:15



**Fredrik Åborg**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-06-01 kl. 16:49:18



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Fredrik Åborg**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-06-01 kl. 16:49:56

