



Välkommen till årsredovisningen för Brf Solventilen

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-07-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-01 och nuvarande stadgar registrerades 2025-10-16 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
NACKA SICKLAÖN 145:11	2005	NACKA

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2006.

Värdeåret är 2006.

Föreningen har 44 bostadsrätter om totalt 3 178 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 178 kvm.

Styrelsens sammansättning

Magnus Helin	Ordförande
Ann-Kristin Johansson	Styrelseledamot
Niklas Curman	Styrelseledamot
Simon Brolund	Styrelseledamot
Camilla Ternstedt	Suppleant

Valberedning

Madelene Krantz

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen/två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Helin Karam Revisor BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-16.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-02. På stämman fastställdes ändring av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.

Utförda historiska underhåll

- 2019 ● Stamspolning
- 2021-2022 ● Yttertak
- 2022-2023 ● Fönster & fönsterdörrar
- 2023 ● Utbyte av hela hissen, port 11
- 2025 ● Besiktning elanläggning
- 2025-2026 ● Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
Renovering altaner & terrasser

Planerade underhåll

- 2026 ● Översyn hela värmesystemet
Målning plåttak, port 13
Radonmätning
- 2027 ● Byte av hisslinor, port 9
Reparationer/målning trapphus, cykelrum, soprum
Omputsning av sockel
- 2028 ● Energideklaration
- 2029 ● Byte av belysning, inom- & utomhus
Målning takfot, port 13
Tvätt/inoljning altaner & terrasser
- 2030 ● Besiktning takterrasser

Avtal med leverantörer

Avfallshämtning	Nacka Vatten och Avfall
Bankkonto	Handelsbanken
Banklån	Nordea
Domänregistrering	Loopia
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum
Elförbrukning	Mälarenergi
Elnät	Nacka Energi
Elservice	Elektrounion
Fastighetsskötsel	Rubin Facilitetsservice
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Försäkring	Söderberg & Partners/Folksam
Hissbesiktning	Kiwa
Hisservice	Nacka Hisservice
Internetuppkoppling	Ownit/Telenor
Kabel-tv	Tele2
Luftfilter	Folkfilter
Nyckelsystem	Great Security
Revisor	BoRevision i Sverige
Städning	Rentix Städ
Styrelserådgivning	Bostadsrätterna Ekonomisk Förening
Trädgårdsskötsel	Nacka Trädgård och Park Service
Underhållsplattform	Planima
Ventilationskontroll	Franska Bukten

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Järla Sjö Samfällighetsförening.

Samfälligheten förvaltar områdets vägar, vatten, avlopp, belysning, grönområden, bad, garage, parkering och återvinning. Samfälligheten består av tre gemensamhetsanläggningar där Solventilens andelstal är 3,61% för GA55, 4,42% för GA56 samt 4,76% för GA85.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inför årsskiftet till aktuellt verksamhetsår 2025 beslutade dåvarande styrelsen att höja avgiften med 10%. Inför kommande verksamhetsår 2026 beslutade nuvarande styrelse om en ytterligare höjning, denna gång om 6%. Avgiften under 2025 var 891 kr/kvm/år och kommer under 2026 vara 952 kr/kvm/år. (Nyckeltal i flerårsöversikten visar något lägre siffror då avgiften betalas i förskott – höjningarna slår igenom från årets första avi, men avser årets andra månad.)

Även om räntorna äntligen är på nedgång igen har de senaste årens räntekostnader varit höga. Driftkostnaderna blir allt högre och mängden underhåll ökar i takt med att fastigheten blir äldre. Avgiften däremot har tidigare lämnats oförändrad alltför länge, vilket gör att vi inte sparar tillräckligt för att täcka vår andel av framtida planerat underhåll. Ingen vill se höjda avgifter men vårt sparande måste motsvara den överkan vi gör på fastigheten nu – även om underhållets utförande och kostnad kommer senare. Styrelsens avsikt framåt är att avgiften skall ses över inför varje årsskifte och fler justeringar är att vänta tills vi uppnått en nödvändig nivå av sparande.

Föreningens belåning är uppdelad i tre ungefär lika stora delar varav två omförhandlades under 2025. Ett lån är nu bundet på tre år till 2,67% ränta, det andra lånet är bundet på fyra år 3,05%. Det tredje lånet är fortfarande bundet till en gammal något högre ränta 4,23% men löper ut och omförhandlas i april 2026. Styrelsens strategi bakom uppdelningen är att dämpa utfallet av eventuella räntehöjningar sammanvägt med att hålla räntan rimligt låg utifrån rådande ränteläge. I samband med det sista lånets omförhandling planerar styrelsen se över föreningens amorteringsplan.

Övriga uppgifter

Stadgarna uppdaterades i enlighet med nya lagkrav. De nya stadgarna är, precis som tidigare, baserade på SBCs mönsterstadgar. Då ändring av stadgar kräver beslut på två av varandra följande stämmor hölls en extra föreningsstämma under hösten enbart för stadgarnas fastställande.

En ny underhållsplan togs fram tillsammans med SBC. Den nya underhållsplanen finns i onlineplattformen Planima, ett verktyg som förhoppningsvis skall göra det enklare för framtida styrelser att se till så planen faktiskt följs och hålls uppdaterad. Då fastigheten bebyggdes 2006 och därmed är på väg att passera 20 år börjar underhållsbehov som tidigare framstod avlågset komma allt närmare tidsmässigt.

Årets största kostnadspost för underhåll kom i form av större renoveringar av altaner och terrasser. Den stora altan som tillhör markplan port 13 hade inte sett något underhåll sedan 2014 utan ständigt skjutits framåt, vilket gjorde att mycket virke nu var helt uttjänt och behövde bytas. Terrasser mot innergård högst upp i port 9–11 hade inte sett något underhåll sedan första inflyttning och behövde ersättas helt. Projektet avslutas med inoljning och målning under våren.

Under hösten genomfördes obligatorisk ventilationskontroll (OVK). De brister som upptäcktes, framförallt kring injustering av ventilationsdon, är planerade att åtgärdas våren 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 72 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 70 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 852 678	2 621 331	2 612 494	2 187 775
Resultat efter fin. poster	-993 760	-675 439	-1 287 511	-860 055
Soliditet (%)	71	71	71	71
Yttre fond	2 111 325	1 805 325	2 487 465	2 351 465
Taxeringsvärde	102 000 000	102 000 000	102 000 000	102 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	891	816	816	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,2	98,7	99,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 776	6 835	6 914	7 071
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 776	6 835	6 914	7 071
Sparande / kvm totalyta, kr	40	-3	115	-8
Elkostnad / kvm totalyta, kr	14	15	16	19
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	147	159	124	113
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	95	83	10	29
Energikostnad / kvm totalyta, kr	256	257	151	161
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,45	3,55	2,18	1,27
Räntekänslighet (%)	7,61	8,38	8,47	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.'

Upplysning vid förlust

Årets resultat är en försämring mot tidigare år. Det har dock mycket att göra med att vi redan nu, ett år tidigare än obligatoriskt, valt att gå över till det nya regelverket K3. Byggnaden avskrivs inte längre som en monolitisk enhet utan uppdelad i separata komponenter med olika livslängd. Detta gör våra redan tidigare stora avskrivningskostnader ännu högre.

Med fortsatt rakt linjär avskrivning enligt tidigare regelverk hade årets resultat varit likvärdigt 2024. Kassaflöde från den löpande verksamheten är även det likvärdigt föregående år. Det är inte tillräckligt, men med redan nämnda avgiftshöjning och förväntat lägre räntekostnader hoppas vi uppnå ett positivt kassaflöde under 2026.

Långsiktigt behöver dock föreningens sparande öka ytterligare för att täcka framtida planerat underhåll. Medlemmarna måste därför vara förberedda på att fler gradvisa höjningar av avgiften sannolikt kommer krävas.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	57 270 000	-	-	57 270 000
Fond, yttre underhåll	1 805 325	-	306 000	2 111 325
Balanserat resultat	-3 047 650	-675 439	-306 000	-4 029 088
Årets resultat	-675 439	675 439	-993 760	-993 760
Eget kapital	55 352 237	0	-993 760	54 358 476

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 723 089
Årets resultat	-993 760
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-306 000
Totalt	-5 022 849

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	144 388
Balanseras i ny räkning	-4 878 461

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	2 852 678	2 621 331
Övriga rörelseintäkter	3	0	5 508
Summa rörelseintäkter		2 852 678	2 626 839
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 773 154	-1 574 759
Övriga externa kostnader	9	-236 968	-198 055
Personalkostnader	10	-115 911	-112 955
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-977 484	-664 656
Summa rörelsekostnader		-3 103 517	-2 550 424
RÖRELSERESULTAT		-250 839	76 415
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 535	23 543
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-752 456	-775 396
Summa finansiella poster		-742 921	-751 853
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-993 760	-675 439
ÅRETS RESULTAT		-993 760	-675 439

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	74 273 920	75 251 404
Summa materiella anläggningstillgångar		74 273 920	75 251 404
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		74 273 920	75 251 404
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		23 114	6 256
Övriga fordringar	13	2 101 477	2 333 373
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	153 823	150 661
Summa kortfristiga fordringar		2 278 414	2 490 290
Kassa och bank			
Kassa och bank		35 592	35 484
Summa kassa och bank		35 592	35 484
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 314 005	2 525 774
SUMMA TILLGÅNGAR		76 587 926	77 777 178

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		57 270 000	57 270 000
Fond för yttre underhåll		2 111 325	1 805 325
Summa bundet eget kapital		59 381 325	59 075 325
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 029 088	-3 047 650
Årets resultat		-993 760	-675 439
Summa ansamlad förlust		-5 022 849	-3 723 088
SUMMA EGET KAPITAL		54 358 476	55 352 237
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	14 133 791	7 400 201
Summa långfristiga skulder		14 133 791	7 400 201
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	7 400 201	14 321 291
Leverantörsskulder		207 517	207 241
Skatteskulder		2 032	6 022
Övriga kortfristiga skulder		48 365	58 924
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	16	437 543	431 263
Summa kortfristiga skulder		8 095 658	15 024 741
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 587 926	77 777 178

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-250 839	76 415
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	977 484	664 656
	726 645	741 071
Erhållen ränta	9 535	23 543
Erlagd ränta	-765 817	-695 454
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-29 637	69 159
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	3 986	-158 886
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	5 369	22 231
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-20 283	-67 496
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-187 500	-250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-187 500	-250 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-207 783	-317 496
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 225 687	2 543 183
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 017 904	2 225 687

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Solventilen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

Stomme och grund	0,86 %
Yttertak	4,12 %
Fasader	4,12 %
Balkonger	1,73 %
Fönster	1,73 %
Stamledningar VA	2,79 %
Stamledningar Värme	1,42 %
Styr & övervakning	14,43 %
Ventilation	7,87 %
El	2,79 %
Hissar	2,79 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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	2 831 013	2 593 248
Hysesintäkter förråd	12 000	12 000
Dröjsmålsränta	0	58
Pantsättningsavgift	1 764	7 449
Överlåtelseavgift	7 901	8 478
Administrativ avgift	0	98
Öres- och kronutjämning	-0	-0
Summa	2 852 678	2 621 331

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	5 508
Summa	0	5 508

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	38 742	39 392
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 813	15 648
Fastighetsskötsel gård enl avtal	65 116	56 712
Städning enligt avtal	58 308	57 972
Besiktningar	0	26 250
Hissbesiktning	6 579	4 333
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	22 500	0
Snöröjning/sandning	0	18 450
Serviceavtal	15 444	25 564
Mattvätt/Hyrmattor	22 562	19 387
Förbrukningsmaterial	188	0
Summa	231 252	263 707

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	3 342	0
Ventilation	2 693	0
Hissar	21 466	13 872
Fönster	12 429	0
Vattenskada	4 630	153 644
Skador/klotter/skadegörelse	613	0
Summa	45 173	167 516

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Mark/gård/utemiljö	144 388	0
Summa	144 388	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	45 279	46 487
Uppvärmning	466 641	505 855
Vatten	300 454	263 302
Sophämtning/renhållning	74 508	69 396
Summa	886 882	885 040

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	62 057	15 468
Kabel-TV	32 256	24 069
Bredband	49 500	42 900
Samfällighetsavgifter	233 496	104 339
Fastighetsskatt	75 856	71 720
Korr. fastighetsskatt	12 295	0
Summa	465 460	258 496

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	106	409
Juridiska åtgärder	8 750	0
Inkassokostnader	519	0
Revisionsarvoden extern revisor	23 250	22 625
Fritids och trivselkostnader	0	22 612
Föreningskostnader	20 289	4 176
Förvaltningsarvode enl avtal	95 980	92 100
Överlåtelsekostnad	10 290	12 036
Pantsättningskostnad	3 528	11 180
Administration	8 002	3 748
Konsultkostnader	60 494	29 169
Bostadsrätterna Sverige	5 760	0
Summa	236 968	198 055

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	88 200	85 950
Arbetsgivaravgifter	27 711	27 005
Summa	115 911	112 955

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	745 951	775 196
Dröjsmålsränta	255	200
Kostnadsränta skatter och avgifter	6 250	0
Summa	752 456	775 396

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	83 755 317	83 755 317
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	83 755 317	83 755 317
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 503 913	-7 839 257
Årets avskrivning	-977 484	-664 656
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 481 397	-8 503 913
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	74 273 920	75 251 404
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>20 300 000</i>	<i>20 300 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	72 000 000	66 000 000
Taxeringsvärde mark	30 000 000	36 000 000
Summa	102 000 000	102 000 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	117 239	143 170
Skattefordringar	1 925	0
Transaktionskonto	923 921	1 119 903
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	2 101 477	2 333 373

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	111 713	112 072
Förutbet försäkr premier	20 710	20 625
Förutbet kabel-TV	8 200	8 064
Förutbet bredband	13 200	9 900
Summa	153 823	150 661

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-04-15	4,23 %	7 400 201	7 400 201
Nordea	2028-10-18	2,67 %	6 603 887	6 791 387
Nordea	2029-11-21	3,05 %	7 529 904	7 529 904
Summa			21 533 992	21 721 492
Varav kortfristig del			7 400 201	14 321 291

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 533 992 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	1 081	12 391
Uppl kostn el	3 991	3 859
Uppl kostnad Värme	61 780	58 233
Uppl kostn räntor	125 644	139 005
Uppl kostn vatten	0	671
Uppl kostnad Sophämtning	6 328	0
Förutbet hyror/avgifter	238 719	217 104
Summa	437 543	431 263

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	26 330 000	26 330 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Miljötillsynsenheten på Nacka Kommun utövar tillsyn på bostadsrättsföreningar i Järla Sjö under 2025–2026. Deras inspektör besökte oss under våren 2026 och den enda egentliga återkoppling vi fick var en rekommendation att utföra radonmätning, vilket därför lagts in i planen för 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-27.

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

Nacka

Ann-Kristin Johansson
Styrelseledamot

Magnus Helin
Ordförande

Niklas Curman
Styrelseledamot

Simon Brolund
Styrelseledamot

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

BoRevision i Sverige AB
Helin Karam
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 10:29

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.04.2026 12:10

DOCUMENT ID:

BkuX8n3pbe

ENVELOPE ID:

rywQ82ha-e-BkuX8n3pbe

DOCUMENT NAME:

Brf Solventilen, 769609-8065 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

20 pages

SHA-512:

fa04c826bcb0c4667ebd85ad924e4219859264b39cf1ca

4fde75731c0662bb8c835b7404847310750db7d7c4a24

81e32eb085a48ff4b12a1d4474fbe906c3aa6

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. SIMON BROLUND simon.brolundd@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 12:24 27.04.2026 12:23	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.46
2. NIKLAS CURMAN niklas.cur@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 12:44 27.04.2026 12:40	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.84.163
3. MAGNUS HELIN magnus.helin@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 12:53 27.04.2026 12:52	eID Low	Swedish BankID IP: 195.178.176.130
4. Ann-Kristin Johansson anko.johansson@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 15:21 27.04.2026 15:21	eID Low	Swedish BankID IP: 66.102.9.164
5. HELIN KARAM helin.karam@borevision.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 10:29 04.05.2026 10:24	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.125.18

* 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 Solventilen, org.nr. 769609-8065

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Solventilen för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat 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 Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för 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 och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för 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 fortlopande 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 10:29

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.04.2026 12:10

DOCUMENT ID:

B10XIn3abe

ENVELOPE ID:

HJD7U3nTbg-B10XIn3abe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Solventilen 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

b9f31352e9c0512011b7799c6b2a6730297b7ea4ece979
e49d2973cd5a16ba03da9b402b41254311cd2de79d9ae
ae20ec87c94308ee2fafa07e2b45bf8119bed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HELIN KARAM	Signed	04.05.2026 10:29	eID	Swedish BankID
helin.karam@borevision.se	Authenticated	04.05.2026 10:24	Low	IP: 158.174.125.18

* 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