



# Årsredovisning 2025

HSB Brf Soluret i Tyresö



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Soluret i Tyresö med säte i TYRESÖ org.nr. 716418-6897 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-09-08.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Tyresö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kyndeln 1	1988-01-01	1988 och 1989

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector . I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring inklusive bostadsrättstillägg tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
21	förråd	94
112	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 268
1	lokaler (hyresrätt)	87
63	p-platser	0
<b>Totalt 197 objekt</b>		<b>8 449</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 50 st 2 rok, 27 st 3 rok, 29 st 4 rok, 1 st 5 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Christina Melzen	Ordförande	2024-04-29	
Barbro Eriksson	Ledamot	2013-03-27	
Christer Böös	Ledamot	2024-04-29	2025-05-15
Carina Hellman	Ledamot	2025-05-15	
Björn Thomas Eriksson	Ledamot	2025-05-15	
Louise Lundqvist	Ledamot	2008-07-10	
Dragana Jorhem Subotic	Ledamot	2018-04-13	
Patrik Olofsson	Ledamot	2024-04-29	
Adrian Aspberg	Ledamot	2023-02-21	2025-05-15
Kamil Piotr Bozemski	Ledamot	2025-05-15	
Simon Shao-Wei Chang	Ledamot	2018-04-13	
Thomas Haitzma	Ledamot	2025-05-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Christina Melzén, Carina Hellman, Louise Lundqvist, Simon Chang, Patrik Olofsson, Thomas Eriksson, Thomas Haitzma.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Barbro Eriksson, Christina Melzen, Louise Lundqvist och Simon Shao-Wei Chang.

Revisorer har varit: Elias Nygren med Eleni Ntoumana som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Malin Olah (sammankallande), Fredrik Willart, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-28. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad. Årsavgiften höjdes med 5% fr o m 2026-01-01.

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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-15.

Under 2024 inleddes arbetet med att modernisera föreningens undercentral, vilket installerades under första kvartalet 2025. Arbetet med injustering av värmesystemet fortsätter.

Fasadsprickor har lagats och alla fasader har fått nya fasadfogar.

En förrådslänga har fått ny och målade panel vid gård Kyndelgränd 8, arbetet forstätter med övriga förrådslängor under kommande år.

### Detta har gjorts under 2025

- Utbyte av radiatorventiler har genomförts. Injustering kommer att genomföras under första kvartalet 2026 samt komplettering i vissa fall.
- Byte av bredbandsleverantör har genomförts, ökad hastighet och lägre kostnad än föregående leverantör för båda föreningen och medlemmar.
- Instruktioner till medlemmar i händelse av kris har tagits fram är publicerad på föreningens hemsida.
- Genomgång av rutiner och material för skyddsrummen vid Kyndelgränd 5–7 har påbörjats och kommer att fortsätta under 2026.
- Utbyte av ytterdörrar för 14 marklägenheter har genomförts där föreningen stått för en del av kostnaden och medlemmen den andra.
- Radonmätning
- Förhandling av byte av hisserviceavtal från 1a januari 2026.

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

Under de senaste 5 åren 2020–2025

- Hängrännor och stuprör har bytts ut.
- Elmätare bytta av HomeSolutions.
- Upprustning i gymmet.
- Installation av ladd-stolpar.
- Stamspolning genomförd.
- Ny lekutrustning i stora lekparken.
- Gjort Energideklaration och energikartläggning.
- Upprustning av bastun.
- Installerat passagesystem vid cykelföråden
- Uppdatering och avtal för marklägenheternas uteplatser.
- Rensning i från övergivna cyklar.
- Upphandling av ytterdörrar till marklägenheter som valt att byta ut befintlig dörr.
- OVK.
- Tätning av fönster/fönster-dörrar.
- Installerat kamerabevakning

### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Fortsatt arbete med målning och utbyte av förrådsfasader och dörrar.
- Upprustning av överliggare på staketen.
- Se över målning/upprustning av fönster, fönsterdörrar, ytterdörrar och förrådsdörrar.
- Stamspolning-
- Undersök möjligheten av IMD (individuell mätning av vattenförbrukning) för varmt och kallt vatten.

## Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 153 och under året har det tillkommit 4 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 151.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	213	191	218	296	363
Skuldsättning, kr/kvm	6 836	6 851	6 884	6 873	6 940
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 908	6 923	6 956	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	7	8	8
Energikostnad, kr/kvm	340	313	256	208	204
Årsavgifter, kr/kvm	1 117	1 096	982	936	935
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	66	79	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 185	1 643	1 230	1 003	1 011
Nettoomsättning, tkr	9 808	9 831	9 144	8 760	8 804
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 006	1 447	-511	99	1 467
Soliditet, %	26	26	25	25	25

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader, vilket inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 436 102 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 213 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 5% avgiftshöjning fr o m 2026-01-01.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	10 748 439	0	0	10 748 439
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 848 348	0	530 932	5 379 280
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>15 596 787</b>	<b>0</b>	<b>530 932</b>	<b>16 127 719</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	4 165 336	1 447 486	-530 932	5 081 890
Årets resultat, kr	1 447 486	-1 447 486	-1 005 766	-1 005 766
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>5 612 822</b>	<b>0</b>	<b>-1 536 698</b>	<b>4 076 124</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>21 209 609</b>	<b>0</b>	<b>-1 005 766</b>	<b>20 203 843</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 045 000 kr samt ianspråktagande skett med 514 068 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	5 612 822
Årets resultat, kr	-1 005 766
Reservation till underhållsfond, kr	-1 045 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	514 068
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>4 076 124</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>4 076 124</b>

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

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	9 807 659	9 830 654
Övriga rörelseintäkter	Not 3	93 809	3 898 605
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>9 901 468</b>	<b>13 729 259</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-6 097 409	-8 120 321
Övriga externa kostnader	Not 5	-327 214	-362 261
Personalkostnader	Not 6	-536 985	-514 512
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 991 295	-1 797 599
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-276 101	0
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-9 229 005</b>	<b>-10 794 693</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>672 464</b>	<b>2 934 566</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	72 744	184 346
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 750 974	-1 671 426
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 678 230</b>	<b>-1 487 080</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 005 766</b>	<b>1 447 486</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 005 766</b>	<b>1 447 486</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 005 766</b>	<b>1 447 486</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	72 498 718	70 007 850
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	67 419	105 772
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	2 037 874	3 308 919
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>74 604 011</b>	<b>73 422 542</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**74 604 511 73 423 042**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 126	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	2 617 489	3 538 089
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	598 773	585 834
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>3 217 387</b>	<b>4 123 923</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	0	3 257 393
<b>Summa Kortfristiga placeringar</b>		<b>0</b>	<b>3 257 393</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 17	1 137 769	98 858
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>1 137 769</b>	<b>98 858</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**4 355 156 7 480 175**

### Summa Tillgångar

**78 959 667 80 903 216**

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	10 748 439	10 748 439
Fond för yttre underhåll	5 379 280	4 848 348
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>16 127 719</b>	<b>15 596 787</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 081 890	4 165 336
Årets resultat	-1 005 766	1 447 486
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>4 076 124</b>	<b>5 612 822</b>

### Summa Eget kapital

**20 203 843 21 209 609**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	18 460 426	39 033 641
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>18 460 426</b>	<b>39 033 641</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19	38 652 988	18 206 666
Leverantörsskulder		215 724	1 168 476
Skatteskulder		7 071	10 088
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	54 838	54 810
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 364 777	1 219 927
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>40 295 398</b>	<b>20 659 967</b>

### Summa Skulder

**58 755 824 59 693 608**

### Summa Eget kapital och skulder

**78 959 667 80 903 216**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	672 464	2 934 566
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 991 295	1 797 599
Utrangeringar	276 101	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>2 267 396</b>	<b>1 797 599</b>
Erhållen ränta	64 712	184 346
Erlagd ränta	-1 734 713	-1 658 604
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 269 859</b>	<b>3 257 907</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-6 606	663 293
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-827 151	271 978
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-833 758</b>	<b>935 271</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>436 102</b>	<b>4 193 178</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-3 448 866	-3 308 919
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-3 448 866</b>	<b>-3 308 919</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-126 893	-274 953
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-126 893</b>	<b>-274 953</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-3 139 657</b>	<b>609 306</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 894 029</b>	<b>6 284 723</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 754 373</b>	<b>6 894 029</b>

## 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 byggnadskomponenter:	15-120 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	53402 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 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 767 448	8 767 448
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	349 578	170 586
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	120 120	124 875
	Hyror lokaler	145 044	142 800
	Hyror garage och parkeringsplatser	318 596	318 420
	Hyror förbrukningsbaserad	1 633	149 187
	Hyror informationsöverföring	0	41 625
	Hyror övrigt	86 088	86 088
	Övriga primära intäkter	53 155	65 241
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>9 841 662</b>	<b>9 866 270</b>
	Hysesbortfall	-34 003	-35 616
	<i>Summa</i>	<b>-34 003</b>	<b>-35 616</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>9 807 659</b>	<b>9 830 654</b>

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	3 822 254
	Övriga sekundära intäkter	93 809	76 351
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>93 809</b>	<b>3 898 605</b>

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 423 288	-1 446 495
	Snö och halk-bekämpning	-126 904	-184 816
	Reparationer	-453 648	-531 503
	Planerat underhåll	-514 068	-967 684
	Försäkringsskador	-152 551	-1 223 434
	El	-1 087 954	-884 089
	Uppvärmning	-913 236	-1 046 160
	Vatten	-837 716	-686 098
	Sophämtning	62 714	-384 108
	Fastighetsförsäkring	-189 539	-275 611
	Kabel-TV och bredband	-174 164	-219 618
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-210 852	-189 720
	Övriga driftkostnader	-76 204	-80 986
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-6 097 409</b>	<b>-8 120 321</b>
		2025-01-01	2024-01-01
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-14 359	-45 169
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-13 643	-59 855
	Administrationskostnader	-34 790	-41 819
	Extern revision	-20 625	-19 375
	Konsultkostnader	0	-45 563
	Medlemsavgifter	-39 240	-39 240
	Föreningsverksamhet	-34 889	-19 826
	Övriga förvaltningskostnader	-169 668	-91 414
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-327 214</b>	<b>-362 261</b>
		2025-01-01	2024-01-01
Not 6	Personalkostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	0	-10 000
	Övriga arvoden	-431 200	-380 500
	Sociala avgifter	-105 785	-122 695
	Övriga personalkostnader	0	-1 318
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-536 985</b>	<b>-514 512</b>

Not 7	Övriga rörelsekostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Utrangering	-276 101	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-276 101	0
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	21 066	20 121
	Ränteintäkter placeringar	0	138 432
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	51 678	25 792
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	72 744	184 346
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 750 824	-1 671 031
	Övriga räntekostnader	-150	-395
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 750 974	-1 671 426

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	92 666 863	92 666 863
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 500 000	2 500 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 535 970	1 535 970
	Årets investeringar	1 960 991	0
	Årets utrangering	-1 133 355	0
	Omfört från pågående byggnation	2 758 919	0
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>100 289 388</b>	<b>96 702 833</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-26 694 983	-24 935 737
	Årets avskrivningar	-1 952 941	-1 759 246
	Årets utrangering	857 254	0
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-27 790 670</b>	<b>-26 694 983</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>72 498 718</b>	<b>70 007 850</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	107 000 000	92 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 411 000	1 375 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	31 000 000	37 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	193 000	193 000
	<b>Summa</b>	<b>139 604 000</b>	<b>130 568 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	78 954 000	78 954 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>78 954 000</b>	<b>78 954 000</b>

Årets anskaffningar och omföring från pågående byggnation avser carport och fasadfogning.

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	709 333	709 333
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>709 333</b>	<b>709 333</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-603 561	-565 207
	Årets avskrivningar	-38 353	-38 353
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-641 914</b>	<b>-603 561</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>67 419</b>	<b>105 772</b>
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	3 308 919	0
	Årets investeringar	1 487 874	3 308 919
	Omklassificering till byggnad	-2 758 919	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>2 037 874</b>	<b>3 308 919</b>
	Ombyggnationen av carport och fasadfogning omfördes till byggnad. Utgående saldo avser byte av fjärrvärmecentralen och injusteringen av värmesystemet.		
Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 616 604	3 537 778
	Övriga fordringar	885	311
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>2 617 489</b>	<b>3 538 089</b>
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	8 032	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	590 741	585 834
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>598 773</b>	<b>585 834</b>

**Not 16 Övriga kortfristiga placeringar** **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar	0	3 257 393
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>0</b>	<b>3 257 393</b>

**Not 17 Kassa och bank** **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

Kassa	10 800	-17 450
Swedbank	0	2 012
Handelsbanken affärskonto	113 997	114 297
Handelsbanken checkkonto	1 012 972	0
<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>1 137 769</b>	<b>98 858</b>

**Not 18 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	3,60%	2026-11-17	8 495 259	56 360
SBAB Bank AB	3,60%	2026-11-17	9 222 291	74 328
Stadshypotek AB	2,54%	2027-09-30	8 206 666	0
Stadshypotek AB	2,99%	2028-01-30	10 000 000	0
Stadshypotek AB	2,55%	2026-12-01	17 312 574	0
Stadshypotek AB	4,31%	2026-09-01	3 876 624	0
			<b>57 113 414</b>	<b>130 688</b>

Långfristig del	18 206 666
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	38 906 748
Kortfristig del	38 906 748
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	130 688
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	522 752
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,07%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 19 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	3,60%	2026-11-17	8 495 259	56 360
SBAB Bank AB	3,60%	2026-11-17	9 222 291	74 328
Stadshypotek AB	2,54%	2027-09-30	8 206 666	0
Stadshypotek AB	2,99%	2028-01-30	10 000 000	0
Stadshypotek AB	2,55%	2026-12-01	17 312 574	0
Stadshypotek AB	4,31%	2026-09-01	3 876 624	0
			<b>57 113 414</b>	<b>130 688</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	38 906 748
Kortfristig del	38 906 748

**Not 20 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	35 700	35 700
Momsskuld	-5 602	-5 754
Övriga kortfristiga skulder	24 740	24 864
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>54 838</b>	<b>54 810</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	859 253	793 542
Upplupna räntekostnader	63 292	47 031
Övriga upplupna kostnader	442 232	379 354
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>1 364 777</b>	<b>1 219 927</b>

Styrelsen har fastställt årsredovisningen 2026-03-04.

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 HSB Bostadsrättsförening Soluret i Tyresö  
Org.nr 716418-6897

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Soluret i Tyresö för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Soluret i Tyresös 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

### Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisions sed i Sverige. 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Soluret i Tyresö för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra

förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

**Ola Olsson**  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

**Elias Nygren**  
Förtroendevald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Soluret i Tyresö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Christina Melzen

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 19:03:18



### Simon Shao-Wei Chang

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 17:23:21



### Carina Hellman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 20:22:41



### Patrik Olofsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 20:10:55



### Thomas Haitzma

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 18:01:07



### Kamil Piotr Bozemski

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 19:00:16



### Dragana Jorhem Subotic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 15:46:39



### Björn Thomas Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 17:42:42



### Louise Lundqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 16:53:58



### Barbro Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 17:33:49



### Elias Nygren

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 15:50:40



### Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 14:35:59



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Soluret i Tyresö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Elias Nygren

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 15:49:37



### Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 14:34:48

