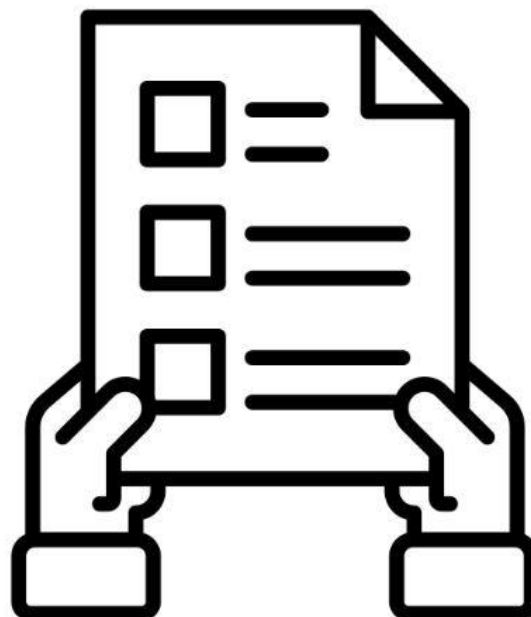
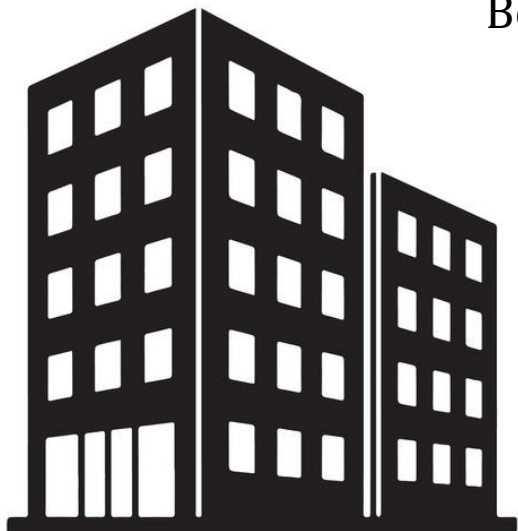


ÅRSREDOVISNING 2025

Bostadsrättsföreningen
Solstaden Väsjön
769633-7240



STORHOLMEN

förvaltning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	4

Ekonomi

Resultaträkning	5
Balansräkning – Tillgångar	6
Balansräkning – Eget kapital och skulder	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	13

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Solstaden Väsjön får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om fastigheten

Föreningens registrerades år 2017-01-16. Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2021-12-09. Stadgar som föreningen följer löpande registrerades hos bolagsverket 2018-10-31.

Fastighetsbeteckningen är Sollentuna Elddopet.

Taxeringsvärdet för föreningens 11 fastigheter är 66 924 000 kr.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. I nuläget har föreningen ingen underhållsplan som är klar.

Föreningen äger fastigheten, vars markareal uppgår till 7376 kvm.

Föreningen har i dagsläget ingen underhållsplan. En sådan behöver tas fram under nästa styrelses verksamhetsår.

Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

Föreningens ytuppgifter 3 921 kvm.

Styrelsen

Ordförande	Oskar Fagerlund
Kassör	Alejandro Gomez
Ledamot	Henrik Anderson
Ledamot	Mia Rakenem Borgensen

Föreningen har ingen valberedning

Revisor

Isak Olofsson WeAudit

Under verksamhetsåret har ett antal styrelsemöten genomförts, dessa har protokollförts.

Stämmodatum

Föreningen hade sin ordinarie stämma....

Avtal

Ekonomisk förvaltning	Storholmen Förvaltning
Sollentuna Energi	Elhandel
Stockholm Markpartner	Snöröjning och sandning
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Laddaccess	APCOA

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Här följer en kortfattad beskrivning av den verksamhet som styrelsen bedrivit under sin mandatperiod fram till nuvarande stämma.

Styrelse valdes på årsstämman den 2/6 och bestod av Magnus Jägerström, Aljandro Gomez, Henrik Andersson, Mia Rakenem Borgensen, och Oskar Fagerlund

Vid det konstituerande styrelsemötet så valdes Magnus Jägerström till ordförande och Aljandro Gomez till kassör. Henrik Andersson, Mia Rakenem Borgensen, och Oskar Fagerlund valdes som ledamöter

Magnus avgick som Ordförande och ledamot 20260328 och Oskar valdes som ny ordförande 20260330. Kvarvarande styrelse tackar Magnus för hans insatser och ledarskap de gångna åren.

Under verksamhetsåret har ett antal styrelsemöten genomförts, dessa har protokollförts. Till valberedningen utsågs Stefan Kalman och Fredrik Eriksson

Större saker som hänt under verksamhetsåret är

Primärt fokus för styrelsen har varit en stabil och trygg ekonomi, och för första gången sedan vi tog över föreningen känns det som att vi är på en bra plats ekonomiskt

Borättforum har hjälpt föreningen ta fram ett förslag till en uppdaterade stadgar. Detta pga nya lagkrav för hur stadgar ska vara utformade.

Vi har tagit in Laddaccess som leverantör av lösning för laddstolpar åt föreningen

Planerat och genomfört OVK

Tagit in Tekniknorr som tekniskförvaltare

Köpt in en snöslunga

Oskar Fagerlund
Ordförande
För styrelsen Brf Solstaden Väsjön.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början: 57 st

Antalet tillkommande medlemmar: 3 st

Antalet avgående medlemmar: 4 st

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut: 55 st.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 825	3 731	1 958	670	0
Resultat efter finansiella poster	-389	-548	17 049	-4 900	-12 297
Soliditet (%)	74,4	74,2	74,5	64,8	-7,1
Balansomslutning	208 781	209 863	209 919	214 937	186 707
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt kvm (kr)	870	674	369	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt kvm (kr)	13 500	13 500	13 500	0	0
Sparande per kvm (kr)	162	144	-836	0	0
Räntekänslighet (%)	15,5	20,0	36,5	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr)	142	138	138	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,0	71,0	82,0	0,0	0,0

Totalt 3 921 kvm upplåtna med bostadsrätt.

Utnyttjande av lättandsegler har tillämpats för årsredovisningen 2024 där man inte har beräknat historiska värden av de nyckeltal som är obligatoriska från och med 2023.

Uppllysning till negativt resultat:

Det negativa resultatet beror främst på avskrivningar och räntekostnader från tidigare investeringar. Dessa påverkar inte kassaflödet i samma grad, och föreningen har fortsatt ett positivt kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	142 060 500	15 784 500	0	-1 566 496	-452 862	155 825 642
Disposition av föregående års resultat:				-452 862	452 862	0
Årets resultat					-389 413	-389 413
Belopp vid årets utgång	142 060 500	15 784 500	0	-2 019 358	-389 413	155 436 229

Förslag till behandling av balanserat resultat

Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-2 019 357
Årets resultat	-389 414
	-2 408 771

Behandlas så att

I ny räkning överföres	-2 408 771
	-2 408 771

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 825 622	3 731 061
Övriga rörelseintäkter	3	10 194	75 875
Summa rörelseintäkter		3 835 816	3 806 936
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 051 988	-1 146 589
Övriga externa kostnader		-88 080	-50 353
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 027 315	-1 016 687
Summa rörelsekostnader		-2 167 383	-2 213 629
Rörelseresultat		1 668 433	1 593 307
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-121	315 646
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 057 726	-2 361 815
Summa finansiella poster		-2 057 847	-2 046 169
Resultat efter finansiella poster		-389 414	-452 862
Resultat före skatt		-389 414	-452 862
Årets resultat		-389 414	-452 862

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	207 728 439	208 745 126
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	414 510	425 138
Summa materiella anläggningstillgångar		208 142 949	209 170 264
Summa anläggningstillgångar		208 142 949	209 170 264
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		15 163	23 925
Övriga fordringar		35 039	70 065
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		60 879	74 858
Summa kortfristiga fordringar		111 081	168 848
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		527 255	520 517
Summa kassa och bank		527 255	520 517
Summa omsättningstillgångar		638 336	689 364
SUMMA TILLGÅNGAR		208 781 285	209 859 628

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		157 845 000	157 845 000
Summa bundet eget kapital		157 845 000	157 845 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 019 357	-1 566 495
Årets resultat		-389 414	-452 862
Summa fritt eget kapital		-2 408 770	-2 019 357
Summa eget kapital		155 436 230	155 825 643
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	26 000 000	52 933 500
Summa långfristiga skulder		26 000 000	52 933 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	26 933 500	0
Leverantörsskulder		136 309	531 361
Skatteskulder		0	267 696
Övriga skulder		16 643	21 846
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		258 603	279 582
Summa kortfristiga skulder		27 345 055	1 100 485
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		208 781 285	209 859 628

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-389 414	-452 862
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 027 315	1 016 687
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		637 901	563 825
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		8 762	57 573
Förändring av kortfristiga fordringar		49 005	-132 084
Förändring av leverantörsskulder		-395 052	392 699
Förändring av kortfristiga skulder		-293 878	29
Kassaflöde från den löpande verksamheten		6 738	882 042
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-425 138
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-425 138
Årets kassaflöde		6 738	456 904
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		520 517	63 613
Likvida medel vid årets slut		527 255	520 517

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker över den förväntade nyttjandeperioden.

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på lånen höjs med 1 %.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 412 104	2 605 759
Vidarefakturerad elkostnad	0	69 608
Vidarefakturerad VA-kostnad	0	66 789
Vidarefakturerad värmekostnad	0	511 949
Elavgift Bostad	0	35 258
Hyror parkeringsplatser	0	83 930
Hyror, p-plats/garage moms	335 777	236 756
Retroaktivt tillägg ladd	19 250	0
Tillägg -ladd	39 600	0
Uteblivna hyror, parkeringsplatser	0	-1 950
Gatuenoveringskostnader	0	116 052
Vidarefakturerad medlemmar	0	5 000
Avgift andrahandsupplåtelse	18 891	1 910
	3 825 622	3 731 061

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga rörelseintäkter	10 194	13 880
Skuldreglering Qressida AB	0	61 995
	10 194	75 875

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
El	57 346	63 325
Uppvärmning	325 699	319 529
Vatten och avlopp	172 918	156 362
Sophämtning/renhållning	102 528	92 809
Fastighetsskötsel	83 447	14 721
Fastighetsförsäkring	113 122	120 954
Reparationer	10 438	1 200
Förvaltnings-/projektarvoden	124 214	107 417
Fastighetskatt föregående år	0	267 696
Moms föregående år	0	2 576
Energideklaration	26 750	0
Juridiskt konsultarvode	35 526	0
	1 051 988	1 146 589

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	210 778 499	210 778 499
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	210 778 499	210 778 499
Ingående avskrivningar	-2 033 374	-1 016 687
Årets avskrivningar	-1 016 687	-1 016 687
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 050 061	-2 033 374
Utgående redovisat värde	207 728 438	208 745 125

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	425 138	425 138
Omklassificering till byggnader		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	425 138	425 138
Årets avskrivningar	-10 628	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 628	0
Utgående redovisat värde	414 510	425 138

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Collector	-			
SoliFast	2,96	Stibor 3 mån*	26 933 500	26 933 500
SoliFast	4,37	2028-07-31	26 000 000	26 000 000
			52 933 500	52 933 500
Kortfristig del av långfristig skuld			26 933 500	0

*Lånet löper till 2026-07-31.

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.

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	54 933 500	54 933 500
	54 933 500	54 933 500

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05

Sollentuna 2026

Oskar Fagerlund
Ordförande

Alejandro Gomez

Henrik Andersson

Mia Borgersen Raknem

Vår revisionsberättelse har lämnats

WeAudit Sweden AB

Isak Olofsson
Huvudansvarig revisor