

Årsredovisning 2024

Brf Solängen

769612-2097



Välkommen till årsredovisningen för Brf Solängen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-03-03. Stadgar registrerades 2018-06-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hedvig 16	2005	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2006

Föreningen har 87 bostadsrätter om totalt 6 303 kvm. Byggnadernas totalyta är 6303 kvm.

Styrelsens sammansättning

Olof Petersson	Ordförande
Thomas Peter Sessler	Styrelseledamot
Karin Ingeborg Lisbeth Simmefalk	Styrelseledamot
Per Dahlbom	Styrelseledamot
Viktor Ulug	Styrelseledamot
Maria Larsson-Wååg	Suppleant
Per Forsberg	Suppleant

Valberedning

Nina Halme

Xanthipi Kiriakou

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening

Revisorer

Eva Hansen Revisor Familjeföretagens Revisionsbyrå

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Sopkärlen högtryckspolades.
Ommålning av soprum.
OVK-besiktning slutfördes.
Renovering entréportar.
Byte av cirkulationspumpen för värmesystemet.
Stamspolning utfört.

Planerade underhåll

- 2025** ● Radonmätning.
- 2026** ● Byte fjärrvärmecentral, byte av kodlås, byte av termostatter.
- 2027** ● Inget planerat.
- 2028** ● Byte av dörrautomatik, målning utvändiga ståldörrar.

Avtal med leverantörer

Bredband/IP-telefoni och kabel-TV	Ownit AB och Telenor
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elleverantör	Skellefteå Kraft och Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hisskötsel	Kone
Parkeringsplatser	Sverige Parkering
Sophämtning	PreZero och Stockholm Vatten
Teknisk förvaltning, inklusive trädgård	Nabo
Vatten	Stockholm Vatten
Vinterunderhåll	JC Miljöstäd AB
Värmereglering	Kiona
Underhåll värmecentral och styrning	Energisparkonsult

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Gemensamhetsföreningen Hedvig ga:1, med en andel på 33%.

Föreningen förvaltar gemensamma ytor som omfattar väg för tillfart, carportar, parkeringsplatser mm tillhörande Brf Solängen, Brf Liv och Brf Solgläntan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Per den 1 mars 2024 höjdes avgifterna till föreningen med 10 % pga ökande ränte- och driftskostnader. Även hyran för parkerings- och carportsplatser höjdes med 10 %. Hyran för dessa parkerings- och carportsplatser kommer att höjas med 3 % varje år framöver. Under verksamhetsåret har föreningens fastighetslån amorterats med 950 tkr och uppgår till 62 380 tkr. I slutet av september omsattes ett lån på 17,8 mkr.

Räntan bestämdes till 2,44 % med tre års bindningstid. Tidigare lån löpte med 0,82%.

Förändringar i avtal

Under året har inga nya avtal tecknats.

Övriga uppgifter

Medlemmarna informerades under året via hemsidan och genom 11 direktriktade nyhetsbrev.

Uthyrning av övernattningsrum och samlingslokal sköts av en uthyrningsgrupp. Övernattningsrummet har varit uthyrt 113 nätter och samlingslokalen vid 9 stycken tillfällen, förutom styrelsens utnyttjande av lokalen.

Vid årsskiftet fanns en andrahandsuthyrning.

Samtliga nyinflyttade kontaktades av styrelsen för information om föreningen och boendet.

För viss skötsel av vår utemiljö finns en trädgårdsgrupp.

Föreningens hemsida www.solangen.bostadsratterna.se har uppdaterats kontinuerligt.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 116 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 115 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 411 372	5 913 060	5 346 795	5 362 631
Resultat efter fin. poster	-84 122	421 717	706 358	505 892
Soliditet (%)	65	65	64	64
Yttre fond	6 669 850	4 708 094	3 761 094	3 033 219
Taxeringsvärde	152 000 000	152 000 000	152 000 000	119 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	957	870	803	803
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,3	90,3	94,1	93,9
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 897	10 048	10 328	10 546
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 897	10 048	10 328	10 546
Sparande per kvm totalyta, kr	234	274	318	321
Elkostnad per kvm totalyta, kr	32	33	45	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	113	97	86	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	30	25	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	184	160	155	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,48	1,84	0,87	1,04
Räntekänslighet (%)	10,34	11,55	12,86	13,13

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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Årsavgiften har också höjts den 1 januari 2025 med 5 %.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	47 257 000	-	-	47 257 000
Upplåtelseavgifter	70 003 000	-	-	70 003 000
Fond, yttre underhåll	4 708 094	-	1 961 756	6 669 850
Balanserat resultat	-2 819 712	421 717	-1 961 756	-4 359 751
Årets resultat	421 717	-421 717	-84 122	-84 122
Eget kapital	119 570 099	0	-84 122	119 485 977

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 359 751
Årets resultat	-84 122
Totalt	-4 443 873

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 960 233
Att från yttre fond i anspråk ta	-302 399
Balanseras i ny räkning	-6 101 707
	-4 443 873

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 411 372	5 913 060
Övriga rörelseintäkter	3	54 455	159 394
Summa rörelseintäkter		6 465 826	6 072 453
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 414 959	-2 838 276
Övriga externa kostnader	9	-238 509	-210 273
Personalkostnader	10	-163 067	-160 284
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 253 696	-1 280 586
Summa rörelsekostnader		-5 070 231	-4 489 418
RÖRELSERESULTAT		1 395 595	1 583 035
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		78 574	17 788
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 558 291	-1 179 105
Summa finansiella poster		-1 479 717	-1 161 317
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-84 122	421 717
ÅRETS RESULTAT		-84 122	421 717

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	178 588 351	179 818 999
Markanläggningar	13	0	2 876
Maskiner och inventarier	14	184 164	204 336
Summa materiella anläggningstillgångar		178 772 515	180 026 210
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		178 772 515	180 026 210
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		29 687	28 200
Övriga fordringar	15	1 919 637	3 714 683
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	354 205	276 837
Summa kortfristiga fordringar		2 303 528	4 019 720
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 063 615	0
Summa kassa och bank		2 063 615	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 367 144	4 019 720
SUMMA TILLGÅNGAR		183 139 658	184 045 930

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		117 260 000	117 260 000
Fond för yttre underhåll		6 669 850	4 708 094
Summa bundet eget kapital		123 929 850	121 968 094
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 359 751	-2 819 712
Årets resultat		-84 122	421 717
Summa fritt eget kapital		-4 443 873	-2 397 995
SUMMA EGET KAPITAL		119 485 977	119 570 099
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	53 774 311	45 130 527
Summa långfristiga skulder		53 774 311	45 130 527
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	8 606 216	18 200 000
Leverantörsskulder		144 793	160 423
Skatteskulder		13 527	17 694
Övriga kortfristiga skulder		0	4 066
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 114 835	963 122
Summa kortfristiga skulder		9 879 371	19 345 305
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		183 139 658	184 045 930

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 395 595	1 583 035
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 253 696	1 280 586
	2 649 291	2 863 621
Erhållen ränta	78 574	17 788
Erlagd ränta	-1 482 358	-1 087 527
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 245 507	1 793 881
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 779	-231 801
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	51 917	27 410
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 291 645	1 589 490
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-950 000	-1 768 680
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-950 000	-1 768 680
ÅRETS KASSAFLÖDE	341 645	-179 190
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 628 930	3 808 120
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 970 575	3 628 930

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Solängen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	111 år
Fastighetsförbättringar	20 år
Maskiner och inventarier	5 år

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	6 032 320	5 483 510
Övriga intäkter	365 947	424 956
El	13 105	4 594
Summa	6 411 372	5 913 060

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-1	12
Elprisstöd	0	38 293
Övriga intäkter	30 000	0
Försäkringsersättning	0	95 674
Övriga rörelseintäkter	24 456	25 415
Summa	54 455	159 394

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	118 041	139 087
Besiktning och service	437 674	316 223
Städning	123 276	161 566
Trädgårdsarbete	4 674	40 760
Övrigt	148 452	210 492
Snöskottning	147 558	115 969
Summa	979 674	984 095

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	6 085	23 703
Bostäder	1 538	20 693
Tvättstuga	9 530	11 649
Trapphus/port/entr	3 428	0
Soprum/miljöanläggning	6 181	0
Dörrar och lås/porttele	28 086	13 746
Övriga gemensamma utrymmen	0	13 291
VA	107 215	27 360
Värme	14 114	0
Ventilation	0	24 990
El	19 239	3 793
Balkonger	2 638	0
Gård/markytor	95 875	0
Garage och p-platser	0	11 241
Försäkringsärende/vattenskada	0	95 493
Summa	293 927	245 959

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Trapphus/port/entré	168 097	0
Soprum/miljöanläggning	37 250	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	5 625
Värme	43 878	0
Ventilation	13 090	0
El	0	14 994
Tak	22 375	3 625
Gård/markytor	17 709	0
Summa	302 399	24 244

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Elavgifter	1 689	3 939
Fastighetsel	198 145	205 065
Uppvärmning	713 119	610 124
Vatten	246 955	189 590
Sophämtning	121 689	101 443
Summa	1 281 597	1 110 161

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	73 401	70 011
Kabel-TV	104 684	104 665
Bredband	152 424	140 679
Övrigt	85 043	20 219
Fastighetsskatt	141 810	138 243
Summa	557 362	473 817

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	92 359	48 842
Förbrukningsmaterial	2 090	18 147
Juridiska kostnader	12 588	20 594
Revisionsarvoden	42 069	35 750
Ekonomisk förvaltning	89 404	86 940
Summa	238 509	210 273

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	137 160	133 500
Sociala avgifter	25 907	26 784
Summa	163 067	160 284

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 558 717	1 178 356
Övriga räntekostnader	-426	749
Summa	1 558 291	1 179 105

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	193 336 849	193 336 849
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	193 336 849	193 336 849
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 517 850	-12 287 202
Årets avskrivning	-1 230 648	-1 230 648
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 748 498	-13 517 850
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	178 588 351	179 818 999
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>58 000 000</i>	<i>58 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	113 000 000	113 000 000
Taxeringsvärde mark	39 000 000	39 000 000
Summa	152 000 000	152 000 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	57 938	57 938
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	57 938	57 938
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-55 062	-43 470
Årets avskrivning	-2 876	-11 592
Utgående ackumulerad avskrivning	-57 938	-55 062
Utgående restvärde enligt plan	0	2 876

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	373 992	373 992
Utgående anskaffningsvärde	373 992	373 992
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-169 657	-131 310
Avskrivningar	-20 172	-38 346
Utgående avskrivning	-189 829	-169 657
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	184 164	204 336

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	8 449	9 924
Övriga fordringar	4 228	75 829
Nabo Klientmedelskonto	1 103 144	2 559 130
Borgo	803 816	1 069 801
Summa	1 919 637	3 714 683

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA
INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	163 520	98 920
Fastighetsskötsel	32 767	28 602
Städning	32 307	30 819
Försäkringspremier	25 351	22 689
Kabel-TV	28 703	26 171
Bredband	38 704	38 106
Förvaltning	32 853	31 530
Summa	354 205	276 837

NOT 17, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2028-01-25	3,56 %	18 440 420	18 640 420
Swedbank	2027-09-24	2,44 %	17 750 000	17 900 000
Nordea Hypotek	2025-12-17	0,71 %	7 756 216	7 856 216
SBAB	2026-11-17	3,28 %	18 433 891	18 933 891
Summa			62 380 527	63 330 527
Varav kortfristig del			8 606 216	18 200 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 57 630 527 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 929	26 934
El	17 682	31 345
Uppvärmning	99 484	89 708
Utgiftsräntor	229 791	153 858
Vatten	58 070	48 177
Löner	88 614	84 954
Sociala avgifter	27 842	26 693
Förutbetalda avgifter/hyror	536 423	464 453
Beräknat revisionsarvode	37 000	37 000
Summa	1 114 835	963 122

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Höjning av avgiften från 2025-01-01 med 5 %. Acceptans av nytt anbud för bredband och tv med väsentligt lägre kostnad. Avtalet kommer att börja löpa under hösten.

Underskrifter

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

Stockholm

Karin Ingeborg Lisbeth Simmefalk
Styrelseledamot

Olof Petersson
Ordförande

Per Dahlbom
Styrelseledamot

Thomas Peter Sessler
Styrelseledamot

Viktor Ulug
Styrelseledamot

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

Familjeföretagens Revisionsbyrå
Eva Hansen
Godkänd revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.04.2025 09:14

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 10.04.2025 13:47

DOCUMENT ID:

BJ7fegVSAJx

ENVELOPE ID:

r1GelNSRke-BJ7fegVSAJx

DOCUMENT NAME:

Brf Solängen, 769612-2097 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Viktor Ulug viktor.ulug@hotmail.com	Signed Authenticated	10.04.2025 14:19 10.04.2025 14:18	eID Low	Swedish BankID IP: 37.46.168.207
2. Thomas Peter Sessler thomas@sessler.se	Signed Authenticated	10.04.2025 15:01 10.04.2025 14:52	eID Low	Swedish BankID IP: 185.147.213.178
3. PER DAHLBOM per.o.dahlbom@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2025 16:07 10.04.2025 15:56	eID Low	Swedish BankID IP: 37.46.168.205
4. OLOF PETERSSON peterson_olof@icloud.com	Signed Authenticated	11.04.2025 08:33 11.04.2025 08:29	eID Low	Swedish BankID IP: 37.46.168.173
5. LISBETH SIMMEFALK lisbeth@simmefalk.se	Signed Authenticated	14.04.2025 09:18 14.04.2025 09:16	eID Low	Swedish BankID IP: 84.19.145.194
6. Eva Elisabeth Hansen eva@famrev.se	Signed Authenticated	15.04.2025 09:14 15.04.2025 09:13	eID Low	Swedish BankID IP: 81.25.87.63

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Brf Solängen

Org.nr 769612-2097

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solängen för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Solängen för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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 överträdelser 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

Famrev-Familjeföretagens Revisionsbyrå AB

Eva Hansen
Godkänd revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.04.2025 09:12

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 10.04.2025 13:47

DOCUMENT ID:

SyWzll4BCJl

ENVELOPE ID:

ByxMegNSA1x-SyWzll4BCJl

DOCUMENT NAME:

Rev ber Brf Solängen.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Eva Elisabeth Hansen	 Signed	15.04.2025 09:12	eID	Swedish BankID
eva@famrev.se	Authenticated	15.04.2025 09:11	Low	IP: 81.25.87.63

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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