



Välkommen till årsredovisningen för Brf Solitär

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. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-12-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-01-24 och nuvarande stadgar registrerades 2020-11-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen ingår i det frivilliga momssystemet för lokaler samt redovisar moms för individuell mätning av hushållsel och vatten till medlemmarna.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Uppsala Librobäck 12:8	2015	Uppsala
Uppsala Librobäck 12:9	2015	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Uppsala.

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

Byggnadsår och ytor

Föreningen äger fastigheterna Uppsala Librobäck 12:8 och 12:9 i Uppsala kommun. Byggnaden består av en huskropp innehållande 107 bostadslägenheter om totalt 3.161 kvm boarea. I huskroppen uppförs även hyreslokaler om 361 kvm samt ett parkeringsgarage med 23 platser.

Föreningen upplåter 107 lägenheter med bostadsrätt och tre lokaler med hyresrätt.

		kvm
2 rum och kök 43 kvm	8 st	344
2 rum och kök 35 kvm	3 st	105
1 rum och kök 29 kvm	78 st	2262
1 rum och kök 25 kvm	18 st	450
Total bostadsarea uppgår till		3 161
Total tomtarea uppgår till		2 416
Total lokalarea uppgår till		361

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Styrelsens sammansättning

Linus Müller	Ordförande
Katja Vadnov	Styrelseledamot
Ludvig Ahlström	Styrelseledamot
Rebecka Holmlund	Styrelseledamot
Sara Smedlund	Styrelseledamot
Maria Lindgren	Suppleant

Valberedning

Vid ordinarie årsstämma 2024-06-02 utsågs styrelsen till valberedning för tiden fram till nästa ordinarie årsstämma.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i föreningen av ledamöterna.

Revisorer

Mats Lehtipalo Revisor Adeco Revisorer KB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Planerade underhåll

- 2025 ● OVK
- 2026 ● Oljning trätrall
- 2027 ● Dammbindning betonggolv
- 2028 ● OVK
- 2029 ● Slamsugning brunnar

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	Sweax
Elnät, Elhandel	Vattenfall
Fjärrvärme	Vattenfall
Ekonomisk förvaltning	Mediator
Bredband och TV	Sappa
Renhållning	Uppsala vatten, Ragn-Sells
Vatten och avlopp	Uppsala Vatten
Individuell mätning	Infometric

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5%.

Övriga uppgifter

Under året har en garantibesiktning (2-års besiktning) genomförts efter att entreprenaden färdigställdes. Besiktningens anmärkningar har åtgärdats löpande under hösten och fortsätter kommande verksamhetsår.

Fastighetsförvärv

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheterna Uppsala Librobäck 12:8 och 12:9 genom bolagsförvärv. För att genomföra förvärven av fastigheterna Librobäck 12:8 och 12:9 i Uppsala genomfördes först bostadsrättsföreningens förvärv av samtliga aktier i Fastighetsbolaget Librobäck 12:8 AB, org.nr 559034-5426, (ägare av fastigheten Librobäck 12:8) och Fyrisvallsgatans Fastighets AB, org.nr 556978-2849, (ägare av fastigheten Librobäck 12:9) och därefter förvärvade bostadsrättsföreningen fastigheterna från Fastighetsbolaget Librobäck 12:8 AB samt Fyrisvallsgatans Fastighets AB genom underprisöverlåtelser.

Föreningen har genom förvärvet av fastigheten övertagit framtida skattskyldigheter som vid en eventuell försäljning av fastigheten beräknas på mellanskillnaden av fastighetens förvärvspris och framtida försäljningspris. Förfarings sättet via s.k. paketering, är numera ett vanligt sätt för såväl privata som kommunala bolag att genomföra försäljningar.

Genom denna överföring av fastigheten uppstod en latent skatteskuld som faller ut vid en eventuell likvidering av föreningen. Underlaget för den latent skatteskulden är 11.400.366 kr. Den latent skatteskulden utgörs av underlaget och den, vid likvidationstillfället, gällande företagsbeskattningen. För 2022 var den 20,6 %. Någon reservering för latent skatt har inte skett.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 173 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 176 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 446 586	4 957 812	2 190 255
Resultat efter fin. poster	-138 897	-568 275	-504 757
Soliditet (%)	82	82	80
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 353	1 028	822
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73,2	77	79
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 350	12 610	12 870
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 279	10 495	10 711
Sparande per kvm totalyta, kr	405	350	91
Elkostnad per kvm totalyta, kr	82	73	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	110	96	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	70	103	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	262	272	-
Räntekänslighet (%)	9,12	9,7	23,1

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 el och vatten (totalt 587 572 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Styrelsen arbetar mot målet att föreningen över tid ska göra positiva resultat. Föreningens negativa resultat påverkas till stor del av avskrivningar. Resultatet för 2024 är en förbättring jämfört med 2023 och visar att föreningen är på rätt väg att nå sitt mål. Resultatet kan variera mellan åren, främst beroende på kostnadsförda underhåll och investeringar. Under året har åtgärder vidtagits i form av att årsavgiften höjdes med 5 % fr.o.m. 1 januari 2024, föreningens lån har bundits för att säkerställa räntekostnader kommande år. Därtill har leverantörsavtal setts över för att på sikt kunna minska kostnaden för tjänster.

Då fastigheten är nybyggd 2022 planeras inga större underhåll de närmaste 15 åren. Underhåll under denna tid beräknas kunnas finansieras genom föreningens eget kassaflöde som de två senaste åren genererat ca 500 tkr per år.

För att förbättra resultatet kommer styrelsen fortsatt arbeta för att främst sänka föreningens kostnader, men vid behov även justera årsavgiften för att förbättra resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	185 105 000	-	-	185 105 000
Fond, yttre underhåll	79 025	79 025	989 419	1 147 469
Balanserat resultat	-583 782	-647 300	-167 559	-2 220 501
Årets resultat	-568 275	568 275	-138 897	-138 897
Eget kapital	184 031 968	0	-138 897	183 893 071

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 231 082
Årets resultat	-138 897
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-989 419
Totalt	-2 359 398

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-2 359 398

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	5 446 586	5 233 388
Övriga rörelseintäkter	3	398 231	112 267
Summa rörelseintäkter		5 844 817	5 345 655
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 339 606	-2 391 172
Övriga externa kostnader	9	-392 745	-224 590
Personalkostnader	10	-125 018	-125 200
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 627 752	-1 627 910
Summa rörelsekostnader		-4 485 121	-4 368 871
RÖRELSERESULTAT		1 359 696	976 783
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 253	4 312
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 509 846	-1 549 370
Summa finansiella poster		-1 498 592	-1 545 058
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-138 897	-568 275
ÅRETS RESULTAT		-138 897	-568 275

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	222 028 383	223 656 135
Summa materiella anläggningstillgångar		222 028 383	223 656 135
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
222 028 383			
223 656 135			
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		305 353	416 747
Övriga fordringar	13	1 621 579	384 013
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	155 343	142 823
Summa kortfristiga fordringar		2 082 275	943 583
Kassa och bank			
Kassa och bank		52 364	726 166
Summa kassa och bank		52 364	726 166
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
2 134 639			
1 669 749			
SUMMA TILLGÅNGAR			
224 163 022			
225 325 884			

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		185 105 000	185 105 000
Fond för yttre underhåll		1 147 469	79 025
Summa bundet eget kapital		186 252 469	185 184 025
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 220 501	-583 782
Årets resultat		-138 897	-568 275
Summa ansamlad förlust		-2 359 398	-1 152 057
SUMMA EGET KAPITAL		183 893 071	184 031 968
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	38 216 490	0
Summa långfristiga skulder		38 216 490	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	821 860	39 860 210
Leverantörsskulder		344 899	371 501
Skatteskulder		119 580	455 882
Övriga kortfristiga skulder		45 613	43 025
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	721 509	563 299
Summa kortfristiga skulder		2 053 461	41 293 917
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		224 163 022	225 325 884

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 359 696	976 783
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 627 752	1 627 910
	2 987 448	2 604 693
Erhållen ränta	11 253	4 312
Erlagd ränta	-1 509 846	-1 540 238
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 488 855	1 068 767
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	99 448	3 722 824
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-202 106	-3 530 863
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 386 198	1 260 728
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-821 860	-821 860
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-821 860	-821 860
ÅRETS KASSAFLÖDE	564 338	438 868
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 108 820	669 952
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 673 158	1 108 820

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Solitär har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 el, kabel-tv, vatten och värme.

Alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen. Varje lägenhet debiteras för sin faktiska förbrukning av el, kall- och varmvatten samt fast lägenhetsavgift för vatten, el och TV/bredband. Intäkterna definieras som årsavgift.

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	0,5 - 5,56 %
---------	--------------

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.

Den latent skatteskuld som uppstår vid försäljning av fastigheten beräknas på skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt värde och faller ut först vid eventuell likvidering av föreningen.

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	3 409 622	3 247 932
Hysesintäkter lokaler, moms	608 076	584 412
Hysesintäkter garage, moms	248 400	248 400
Deb. fastighetsskatt, moms	59 343	53 964
Intäkter kabel-TV	282 480	308 160
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-56 837	-49 676
Vatten, moms	0	138 814
Kallvatten, moms	47 473	0
Varmvatten, moms	108 799	0
El, moms	220 585	216 031
Elintäkter fasta	42 372	43 164
Elintäkter laddstolpe moms	1 846	495
Vattenintäkter, fasta	166 497	166 116
Påminnelseavgift	2 400	1 620
Dröjsmålsränta	138	0
Andrahandsuthyrning	305 394	273 904
Öres- och kronutjämning	-2	52
Summa	5 446 586	5 233 388

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	356 907	112 267
Försäkringsersättning	41 324	0
Summa	398 231	112 267

Övriga intäkter gäller återbetalning av kostnad för vatten från Uppsala vatten pga för stor debitering.

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	104 790	121 159
Fastighetsskötsel utöver avtal	111 592	45 481
Fastighetsskötsel gård enl avtal	20 269	0
Städning enligt avtal	107 873	94 694
Hissbesiktning	6 874	9 858
Energideklarationer	5 568	0
Brandskydd	7 538	0
Gårdkostnader	985	0
Snöröjning/sandning	15 656	0
Serviceavtal	55 705	52 464
Summa	436 851	323 656

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	62 518	76 056
Tvättstuga	21 908	0
Trapphus/port/entr	3 109	0
Dörrar och lås/porttele	8 001	0
VVS	3 433	0
Ventilation	18 148	0
Hissar	3 645	0
Skador/klotter/skadegörelse	655	0
Summa	121 417	76 056

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	47 812	268 179
Summa	47 812	268 179

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	311 946	276 677
Uppvärmning	417 398	364 712
Vatten	265 010	392 573
Sophämtning/renhållning	177 623	175 409
Summa	1 171 977	1 209 370

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	123 490	76 421
Kabel-TV	378 268	377 698
Fastighetsskatt	59 790	59 790
Summa	561 549	513 909

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	2 206	0
Tele- och datakommunikation	1 212	0
Inkassokostnader	10 228	0
Revisionsarvoden extern revisor	31 834	30 609
Förvaltningsarvode enl avtal	128 599	125 349
Administration	89 024	68 632
Konsultkostnader	129 642	0
Summa	392 745	224 590

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	95 200	95 200
Arbetsgivaravgifter	29 818	30 000
Summa	125 018	125 200

Föreningen har haft 0 anställda under räkenskapsåret.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 493 717	1 549 386
Dröjsmålsränta	754	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	15 375	-16
Summa	1 509 846	1 549 370

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	226 098 000	226 098 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	226 098 000	226 098 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 441 865	-813 955
Årets avskrivning	-1 627 752	-1 627 910
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 069 617	-2 441 865
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	222 028 383	223 656 135
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>63 307 000</i>	<i>63 307 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	98 200 000	98 200 000
Taxeringsvärde mark	41 779 000	41 779 000
Summa	139 979 000	139 979 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	282	1 359
Övriga kortfristiga fordringar	503	0
Transaktionskonto	559 541	382 654
Borgo räntekonto	1 061 253	0
Summa	1 621 579	384 013

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	2 957	95 092
Förutbet försäkr premier	49 516	47 731
Förutbet kabel-TV	102 870	0
Summa	155 343	142 823

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Stadshypotek	2028-06-30	3,19 %	20 546 500	20 546 500
Stadshypotek	2027-06-30	3,30 %	18 491 850	19 313 710
Summa			39 038 350	39 860 210
Varav kortfristig del			821 860	39 860 210

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 929 050 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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	4 956	0
Uppl kostn el	39 779	0
Uppl kostnad Värme	71 894	0
Uppl kostn löner	95 200	95 200
Uppl lagstadgade soc avg	29 909	30 000
Uppl ränta bokslut	27 909	27 909
Förutbet hyror/avgifter	451 862	410 190
Summa	721 509	563 299

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	41 100 000	41 100 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa	41 100 000	41 100 000

Underskrifter

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

Uppsala

Linus Müller
Ordförande

Katja Vadnov
Styrelseledamot

Ludvig Ahlström
Styrelseledamot

Rebecka Holmlund
Styrelseledamot

Sara Smedlund
Styrelseledamot

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

Mats Lehtipalo
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2025 10:22

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.05.2025 15:25

DOCUMENT ID:

rkE6LJ1Feee

ENVELOPE ID:

B1T8Jklll-rkE6LJ1Feee

DOCUMENT NAME:

Brf Solitär, 769631-4207 - Årsredovisning 2024.pdf

18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Katja Vadnov katja.vadnov@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 21:44 07.05.2025 21:40	eID Low	Swedish BankID IP: 213.67.16.205
2. Nils Linus Müller linusmuller94@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 09:08 08.05.2025 09:07	eID Low	Swedish BankID IP: 130.243.196.30
3. SARA JOHANNA SMEDLUND s.sjosten@hotmail.com	Signed Authenticated	11.05.2025 15:52 07.05.2025 15:48	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.209.46
4. ANNA REBECKA HOLMLUND holmlundrebecka@gmail.com	Signed Authenticated	11.05.2025 20:29 11.05.2025 20:23	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.64.59
5. LUDVIG AHLSTRÖM ludvig.ahlstroem@gmail.com	Signed Authenticated	11.05.2025 22:56 11.05.2025 22:43	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.219.223
6. MATS LEHTIPALO mats@adeco.a.se	Signed Authenticated	12.05.2025 10:22 12.05.2025 10:22	eID Low	Swedish BankID IP: 85.231.48.67

* 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 Solitär- mats
Org.nr. 769631-4207

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solitär- mats för år 2024.

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 2024 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

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 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 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Solitär- mats för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i FAR



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2025 10:23

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.05.2025 15:25

DOCUMENT ID:

S1zplyyKlxg

ENVELOPE ID:

BJJ681yYxgg-S1zplyyKlxg

DOCUMENT NAME:

solitär rb24.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS LEHTIPALO	Signed	12.05.2025 10:23	eID	Swedish BankID
mats@adeco.a.se	Authenticated	12.05.2025 10:22	Low	IP: 85.231.48.67

* 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