

# Årsredovisning 2023

Brf Solängen

769612-2097



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Solängen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Hedvig 16	2005	Stockholm

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret Fastighetsförsäkringar i Stockholm.

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
Maria Larsson-Wååg	Styrelseledamot
Per Dahlbom	Styrelseledamot
Sten Staffan Fjellström	Suppleant
Viktor Ulug	Suppleant
Per Forsberg	Suppleant

### Valberedning

Camilla Storbjörk  
Nina Halme

### 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 2023-05-30.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-11. Stadgeändringar.

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 2023.

## Utförda historiska underhåll

- Hösten** ● OVK-besiktning påbörjades.  
Sopkärnen högtryckspolades.
- Våren** ● Införskaffande av ny säng till uthyrningsrummet.  
Extra städning av trapphus.  
Översyn av elsäkerhet.

## Planerade underhåll

- 2026** ● Byte fjärrvärmecentral, byte av kodlås, byte av termostatventiler.
- 2025** ● Byte av grovtvättmaskin, radonmätning.
- 2024** ● Lackering av entrépartier, stamspolning.

## Avtal med leverantörer

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

## Medlem i samfällighet

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

Samfälligheten förvaltar gemensamma ytor som omfattar väg för tillfarter, carportar, markparkeringsplatser m m tillhörande Brf Solängen, Brf Liv samt Brf Solgläntan..

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

## Ekonomi

Per den 1 mars 2023 höjdes avgifterna till föreningen med 10 % pga ökande ränte- och driftskostnader. Under verksamhetsåret har föreningens fastighetslån amorterats med 1.769 tkr och uppgår till 63.331 tkr. I slutet av december omsattes lån på totalt 19,8 mkr. Räntan bestämdes till 3,28 % med tre års bindningstid. Tidigare lån löpte med 1,94 %.

## Förändringar i avtal

Under året har ny underhållsplan upprättats och avtal om förvaltning och underhåll av underhållsplanen tecknats med Nabo. Vi har även tecknat nytt avtal om teknisk förvaltning, städning och trädgårdsskötsel med Nabo.

## Övriga uppgifter

Medlemmarna informerades under året via hemsidan och genom 5 direktriktade nyhetsbrev.

Uthyrning av övernattningsrum och samlingslokal sköts av en uthyrningsgrupp. Övernattningsrummet har varit uthyrt 65 nätter och samlingslokalen vid 22 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.bostadsrattarna.se](http://www.solangen.bostadsrattarna.se) har uppdaterats kontinuerligt.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 114 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 116 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 913 060	5 346 795	5 362 631	5 330 064
Resultat efter fin. poster	421 717	706 358	505 892	770 314
Soliditet (%)	65	64	64	63
Yttre fond	4 708 094	3 761 094	3 033 219	2 087 219
Taxeringsvärde	152 000 000	152 000 000	119 000 000	119 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	870	803	803	799
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,3	94,1	93,9	93,7
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	10 048	10 328	10 546	10 840
Skuldsättning per kvm totalyta	10 048	10 328	10 546	10 840
Sparande per kvm totalyta	274	318	321	327
Elkostnad per kvm totalyta, kr	33	45	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	97	86	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	30	25	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	160	155	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,84	0,87	1,04	1,22
Räntekänslighet (%)	11,55	12,86	13,13	13,57

**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.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	47 257 000	-	-	47 257 000
Upplåtelseavgifter	70 003 000	-	-	70 003 000
Fond, yttre underhåll	3 761 094	-	947 000	4 708 094
Balanserat resultat	-2 579 071	706 358	-947 000	-2 819 712
Årets resultat	706 358	-706 358	421 717	421 717
<b>Eget kapital</b>	<b>119 148 382</b>	<b>0</b>	<b>421 717</b>	<b>119 570 099</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 819 712
Årets resultat	421 717
<b>Totalt</b>	<b>-2 397 995</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 986 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-24 244
Balanseras i ny räkning	-4 359 751
	<b>-2 397 995</b>

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



# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 913 060	5 346 795
Övriga rörelseintäkter	3	159 394	29 048
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 072 453</b>	<b>5 375 843</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 838 276	-2 446 295
Övriga externa kostnader	9	-210 273	-206 012
Personalkostnader	10	-160 284	-152 332
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 280 586	-1 297 921
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 489 418</b>	<b>-4 102 560</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 583 035</b>	<b>1 273 283</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 788	2 167
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 179 105	-569 092
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 161 317</b>	<b>-566 925</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>421 717</b>	<b>706 358</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>421 717</b>	<b>706 358</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	179 818 999	181 049 647
Markanläggningar	13	2 876	14 468
Maskiner och inventarier	14	204 336	242 682
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>180 026 210</b>	<b>181 306 796</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>180 026 210</b>	<b>181 306 796</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		28 200	4 912
Övriga fordringar	15	3 714 683	3 839 838
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	276 837	122 359
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 019 720</b>	<b>3 967 109</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 019 720</b>	<b>3 967 109</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>184 045 930</b>	<b>185 273 906</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		117 260 000	117 260 000
Fond för yttre underhåll		4 708 094	3 761 094
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>121 968 094</b>	<b>121 021 094</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 819 712	-2 579 071
Årets resultat		421 717	706 358
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 397 995</b>	<b>-1 872 712</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>119 570 099</b>	<b>119 148 382</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	45 130 527	44 346 636
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>45 130 527</b>	<b>44 346 636</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		18 200 000	20 752 571
Leverantörsskulder		160 423	178 951
Skatteskulder		17 694	12 495
Övriga kortfristiga skulder		4 066	4 261
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	963 122	830 610
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 345 305</b>	<b>21 778 888</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>184 045 930</b>	<b>185 273 906</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 583 035</b>	<b>1 273 283</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 280 586	1 297 921
	<b>2 863 621</b>	<b>2 571 204</b>
Erhållen ränta	17 788	2 167
Erlagd ränta	-1 087 527	-567 177
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 793 881</b>	<b>2 006 194</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-231 801	6 273
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	27 410	132 285
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 589 490</b>	<b>2 144 752</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Uptagna lån	75 829	0
Amortering av lån	-1 844 509	-1 372 071
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 768 680</b>	<b>-1 372 071</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-179 190</b>	<b>772 681</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 808 120</b>	<b>3 035 439</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 628 930</b>	<b>3 808 120</b>

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	0,9 %
Fastighetsförbättringar	5 %
Maskiner och inventarier	20 %

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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	5 483 510	5 061 348
Övriga intäkter	424 956	285 447
El	4 594	0
<b>Summa</b>	<b>5 913 060</b>	<b>5 346 795</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	12	2
Elprisstöd	38 293	0
Övriga intäkter	0	9 476
Försäkringsersättning	95 674	0
Övriga rörelseintäkter	25 415	19 570
<b>Summa</b>	<b>159 394</b>	<b>29 048</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	139 087	132 231
Besiktning och service	316 223	224 768
Städning	161 566	119 881
Trädgårdsarbete	40 760	147 028
Övrigt	210 492	50 068
Snöskottning	115 969	58 037
<b>Summa</b>	<b>984 095</b>	<b>732 013</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	23 703	147 408
Bostäder	20 693	0
Tvättstuga	11 649	0
Trapphus/port/entr	0	499
Dörrar och lås/porttele	13 746	0
Övriga gemensamma utrymmen	13 291	0
VA	27 360	0
Ventilation	24 990	0
El	3 793	0
Hissar	0	62 500
Garage och p-platser	11 241	0
Försäkringsärende/vattenskada	95 493	0
<b>Summa</b>	<b>245 959</b>	<b>210 407</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övriga gemensamma utrymmen	5 625	0
El	14 994	0
Tak	3 625	0
<b>Summa</b>	<b>24 244</b>	<b>0</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Elavgifter	3 939	0
Fastighetsel	205 065	280 960
Uppvärmning	610 124	541 537
Vatten	189 590	157 522
Sophämtning	101 443	84 308
<b>Summa</b>	<b>1 110 161</b>	<b>1 064 327</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	70 011	72 287
Kabel-TV	104 665	104 608
Bredband	140 679	130 500
Övrigt	20 219	0
Fastighetsskatt	138 243	132 153
<b>Summa</b>	<b>473 817</b>	<b>439 548</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	48 842	67 869
Förbrukningsmaterial	18 147	15 230
Juridiska kostnader	20 594	2 869
Revisionsarvoden	35 750	36 188
Ekonomisk förvaltning	86 940	83 856
<b>Summa</b>	<b>210 273</b>	<b>206 012</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	133 500	128 000
Sociala avgifter	26 784	24 332
<b>Summa</b>	<b>160 284</b>	<b>152 332</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 178 356	569 092
Övriga räntekostnader	749	0
<b>Summa</b>	<b>1 179 105</b>	<b>569 092</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	193 336 849	193 336 849
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>193 336 849</b>	<b>193 336 849</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-12 287 202	-11 040 881
Årets avskrivning	-1 230 648	-1 246 321
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-13 517 850</b>	<b>-12 287 202</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>179 818 999</b>	<b>181 049 647</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>58 000 000</i>	<i>58 000 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	113 000 000	113 000 000
Taxeringsvärde mark	39 000 000	39 000 000
<b>Summa</b>	<b>152 000 000</b>	<b>152 000 000</b>

## NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2023	2022
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	57 938	57 938
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>57 938</b>	<b>57 938</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-43 470	-31 878
Årets avskrivning	-11 592	-11 592
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-55 062</b>	<b>-43 470</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>2 876</b>	<b>14 468</b>



NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	373 992	373 992
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>373 992</b>	<b>373 992</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-131 310	-91 302
Avskrivningar	-38 346	-40 008
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-169 657</b>	<b>-131 310</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>204 336</b>	<b>242 682</b>

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	9 924	7 778
Övriga fordringar	75 829	23 940
Nabo Klientmedelskonto	2 559 130	2 755 961
Borgo	1 069 801	1 052 159
<b>Summa</b>	<b>3 714 683</b>	<b>3 839 838</b>

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	98 920	8 172
Fastighetsskötsel	28 602	0
Städning	30 819	0
Försäkringspremier	22 689	24 635
Kabel-TV	26 171	26 152
Bredband	38 106	32 625
Förvaltning	31 530	30 775
<b>Summa</b>	<b>276 837</b>	<b>122 359</b>

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2028-01-25	3,56 %	18 640 420	18 790 420
SEB	2023-12-28	0,44 %		13 199 379
SEB	2023-12-28	4,26 %		7 103 192
Swedbank	2024-09-25	0,82 %	17 900 000	18 050 000
Nordea Hypotek	2025-12-17	0,71 %	7 856 216	7 956 216
SBAB	2026-11-17	3,28 %	18 933 891	
<b>Summa</b>			<b>63 330 527</b>	<b>65 099 207</b>
Varav kortfristig del			18 200 000	20 752 571

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 58 580 527 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

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 934	25 214
Fastighetsskötsel	0	7 925
Städning	0	8 875
El	31 345	38 784
Uppvärmning	89 708	83 270
Utgiftsräntor	153 858	62 280
Vatten	48 177	43 421
Löner	84 954	77 354
Sociala avgifter	26 693	24 305
Förutbetalda avgifter/hyror	464 453	422 182
Beräknat revisionsarvode	37 000	37 000
<b>Summa</b>	<b>963 122</b>	<b>830 610</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	75 600 000	75 600 000

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgiften kommer att höjas med 10 % från och med den 1 mars 2024 pga av ökade kostnader, bla fjärrvärmen med 23 % och vatten med 25 %, samt ökade räntekostnader. Hyran för carports- och parkeringsplatser höjdes samtidigt med 10 %.

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Karin Ingeborg Lisbeth Simmefalk  
Styrelseledamot

---

Maria Larsson-Wååg  
Styrelseledamot

---

Olof Petersson  
Ordförande

---

Per Dahlbom  
Styrelseledamot

---

Thomas Peter Sessler  
Styrelseledamot

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

---

Familjeföretagens Revisionsbyrå AB  
Eva Hansen  
Godkänd revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

03.04.2024 12:47

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 26.03.2024 09:48

DOCUMENT ID:

ByWnJhbx1A

ENVELOPE ID:

Bkloy3Wg1C-ByWnJhbx1A

DOCUMENT NAME:

Brf Solängen, 769612-2097 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. OLOF PETERSSON peterσον_olof@icloud.com	Signed Authenticated	01.04.2024 15:57 01.04.2024 15:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/05/21) IP: 37.46.168.173
2. Thomas Peter Sessler thomas@sessler.se	Signed Authenticated	01.04.2024 16:04 26.03.2024 09:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1937/04/16) IP: 37.46.121.15
3. MARIA LARSSON-WÅÅG miamarial1966@gmail.com	Signed Authenticated	01.04.2024 20:16 27.03.2024 17:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/09/14) IP: 37.46.168.176
4. LISBETH SIMMEFALK lisbeth@simmefalks.se	Signed Authenticated	02.04.2024 08:33 02.04.2024 08:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/05/04) IP: 84.19.145.194
5. PER DAHLBOM per.o.dahlbom@gmail.com	Signed Authenticated	02.04.2024 08:45 02.04.2024 08:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/02/16) IP: 146.247.178.190
6. Eva Elisabeth Hansen eva@famrev.se	Signed Authenticated	03.04.2024 12:47 03.04.2024 12:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/02/15) 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 2023.

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 2023-12-31 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 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 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 2023 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:

03.04.2024 12:43

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 26.03.2024 09:48

DOCUMENT ID:

HknJ2-g1C

ENVELOPE ID:

B1sJ2WlKR-HknJ2-g1C

DOCUMENT NAME:

Rev berättelse Solängen.pdf

3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Eva Elisabeth Hansen eva@famrev.se	 Signed Authenticated	03.04.2024 12:43 03.04.2024 12:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/02/15) 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