

Styrelsen för BRF Solstaden Väsjön får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

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

#### *Grundfakta om fastigheten*

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

Fastighetsbeteckningen är Sollentuna Elddöpet.

Taxeringsvärdet för föreningens 11 fastigheter är 66 924 000 kr.

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

Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

Föreningens ytuppgifter 3 921 kvm.

### Styrelsen

|            |                   |
|------------|-------------------|
| Ordförande | Magnus Jägerström |
| Kassör     | Alejandro Gomez   |
| Ledamot    | Robert Malmström  |
| Ledamot    | Laura Tapia       |
| Ledamot    | Oskar Fagerlund   |
| Suppleant  | Henrik Andersson  |

Föreningen har ingen valberedning

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

### Stämmodatum

Föreningen hade sin ordinarie stämma 2023-09-25.

### **Avtal**

|                       |                         |
|-----------------------|-------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Storholmen Förvaltning  |
| Sollentuna Energi     | Elhandel                |
| Marre Allservice      | Snöröjning och sandning |
| Länsförsäkringar      | Fastighetsförsäkring    |

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

\* Avgifterna för fjärrvärme, vatten och el hade satts på paus av förvaltaren på uppdrag av den tidigare styrelsen. Detta fick som konsekvens att vår ekonomi haltade betänkligt. När detta uppdagades så fick vi göra en justering av dessa avgifter och finna en lösning som var rimlig. Vi har ingen IMD och vår kassör fick skapa ett underlag för förvaltaren att lägga på avgiftsavin baserat på andelstal. Vi har fortsatt under våren att lösa detta med en schablonavgift som korrigeras i slutet av kalenderåret.

\* Eftersom styrelsen i dokumentationen från 2023 inte uppfattade att det fanns en fastighetsskatt att betala för 2023 så blev det att raskt finna ett sätt att finansiera detta. Efter kontrakt med vårt låneinstitut, Solifast, så fanns det en möjlighet att finna finansiering via en försäljning av de pantbrev som motsvarade ett överhypotek som vi inte behöver i föreningen. Detta krävde ett stämmobeslut och vi kallade till en extrastämma där detta beslut togs. Det läsgjordes drygt 300 ksek som gjorde att vi kunde betala fastighetsskatten och också ha lite kvar i kassan som buffert.

\* Vi fick under vintern 2024 en räkning från kommunen för väg och anläggning runt vår fastighet. Det var en överraskning som den förra styrelsen inte hade informerat oss om eller ens hade vetskap om. Ett betydligt större belopp hade betalats flera år tidigare i projektets inledningsfas. Vi var tvungna att ta ett beslut om ett tillfälligt extra tillägg på avgiftsavin till alla medlemmar under 11 månader för att lägga undan till detta belopp. Det ska betalas i april 2025. Den första anvisningen var april 2024 men kommunen hade skrivit fel i alla utskickade räkningar till fastigheterna i området.

\* Under tiden som allt annat ovan har hanterats så har styrelsen, främst i form av Oskar Fagerlund, slitit hårt med att få Qressida och förra styrelsen att komma in med alla underlag så att de kunde ordna slutbesiktningen. Detta har tagit mycket energi och varit krävande, med mycket mailkonversation och långa svarstider från motparten.

\* Vi har försökt styra upp en del annat också, några exempel är:

- Ränteläget hade vi hoppats kunna bli bättre för att lägga om det lån som inte är fast. Men det har varit trögt med räntesänkningar för just denna typ av lån än så länge.
- Vi har anlitat Apcoa för hantering av parkeringarna.
- Vi har jagat förra styrelsen och Qressida på information om alla entreprenader, detta i huvudsak inför tvåårsbesiktningen.
- Vi har påbörjat arbetet med regler för mark och utemiljö.
- Vi har påbörjat arbetet med att få till fler laddplatser.
- Föreningen har kommit överens med Qressida Group AB och CPN Solstaden AB att föreningen skall få ersättning för täckandet av det egna kapitalet från föreningens bildande till 2023-09-30.

Magnus Jägerström, Alejandro Gomez, Oskar Fagerlund och Henrik Andersson har valt att ställa upp för omval till ny styrelse på 2024 årsstämma. Robert Malmqvist och Laura Tapia har valt att ställa sina platser till förfogande.

Vi önskar fler ledamöter i styrelsen. Minst fem personer, men helst sju (varav två suppleanter). Man får gärna anmäla sig eller föreslå någon på plats på stämman.

Magnus Jägerström  
Ordförande  
För styrelsen Brf Solstaden Väsjön.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början: 53st  
Antalet tillkommande medlemmar: 9 st  
Antalet avgående medlemmar: 7 st  
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut: 55 st.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                            | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning   | 1 958       | 670         | 0           | 0           | 0           |
| Resultat efter finansiella poster                       | 17 049      | -4 900      | -12 297     | -1 036      | -150        |
| Soliditet (%)   | 74,5        | 64,8        | -7,1        | -1,0        | -1,0        |
| Balansomslutning  | 209 919     | 214 937     | 186 707     | 141 690     | 209 648     |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 369         |             |             |             |             |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 13 500      |             |             |             |             |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | -836        |             |             |             |             |
| Räntekänslighet (%)                                     | 36,5        |             |             |             |             |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 138         |             |             |             |             |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)      | 82,0        |             |             |             |             |

Totalt 3 921 kvm upplåtna med bostadsrätt.

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

### Förändringar i eget kapital

|   | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt             |
|---|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång                       | 142 060 500          | 15 784 500            | 0                           | -13 714 978            | -4 900 160        | <b>139 229 862</b> |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                      |                       |                             | -4 900 160             | 4 900 160         | <b>0</b>           |
| Årets resultat                                |                      |                       |                             |                        | 17 048 642        | <b>17 048 642</b>  |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                | <b>142 060 500</b>   | <b>15 784 500</b>     | <b>0</b>                    | <b>-18 615 138</b>     | <b>17 048 642</b> | <b>156 278 504</b> |

### Förslag till behandling av balanserat resultat

Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet (kronor):

|  |                   |
|--|-------------------|
| balanserat resultat                        | -18 615 138       |
| årets vinst                                | 17 048 643        |
|  | <b>-1 566 495</b> |
| behandlas så att<br>i ny räkning överföres | -1 566 495        |
|  | <b>-1 566 495</b> |

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

| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> | <b>2022-01-01<br/>-2022-12-31</b> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 1 957 544                         | 670 225                           |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 20 423 244                        | 0                                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>22 380 788</b>                 | <b>670 225</b>                    |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                   | 4          | -775 183                          | 0                                 |
| Övriga externa kostnader                          |            | -414 584                          | 90 848                            |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -1 016 687                        | 0                                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-2 206 454</b>                 | <b>90 848</b>                     |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>20 174 334</b>                 | <b>761 073</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 397                               | 0                                 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -3 126 088                        | -5 661 233                        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-3 125 691</b>                 | <b>-5 661 233</b>                 |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>17 048 643</b>                 | <b>-4 900 160</b>                 |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>17 048 643</b>                 | <b>-4 900 160</b>                 |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>17 048 643</b>                 | <b>-4 900 160</b>                 |

| <b>Balansräkning</b>   | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b>  | <b>2022-12-31</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>  |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>   |            |                    |                    |
| <b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>                                 |            |                    |                    |
| Byggnader och mark   | 5          | 209 761 813        | 92 958 866         |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 6          | 0                  | 112 007 312        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                                  |            | <b>209 761 813</b> | <b>204 966 179</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>   |            | <b>209 761 813</b> | <b>204 966 179</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>   |            |                    |                    |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>  |            |                    |                    |
| Kundfordringar   |            | 81 498             | 45 979             |
| Övriga fordringar  |            | 12 839             | 9 715 721          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>   |            | <b>94 337</b>      | <b>9 761 700</b>   |
| <b><i>Kassa och bank</i></b>   |            |                    |                    |
| Kassa och bank   |            | 63 613             | 208 950            |
| <b>Summa kassa och bank</b>  |            | <b>63 613</b>      | <b>208 951</b>     |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>   |            | <b>157 950</b>     | <b>9 970 651</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>  |            | <b>209 919 763</b> | <b>214 936 829</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b>  | <b>2022-12-31</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |            | 142 060 500        | 142 060 500        |
| Upplåtelseavgifter                           |            | 15 784 500         | 15 784 500         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>157 845 000</b> | <b>157 845 000</b> |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | -18 615 138        | -13 714 978        |
| Årets resultat                               |            | 17 048 643         | -4 900 160         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-1 566 495</b>  | <b>-18 615 138</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>156 278 505</b> | <b>139 229 862</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 7, 8       | 52 933 500         | 0                  |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>52 933 500</b>  | <b>0</b>           |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 7, 8       | 0                  | 30 000 000         |
| Förskott från kunder                         |            | 0                  | 100 000            |
| Leverantörsskulder                           |            | 138 662            | 4 729 191          |
| Skatteskulder                                |            | 225 796            | 225 796            |
| Övriga skulder                               |            | 61 995             | 40 651 981         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 281 304            | 0                  |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>707 758</b>     | <b>75 706 967</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>209 919 763</b> | <b>214 936 829</b> |

| <b>Kassaflödesanalys</b>  | <b>Not</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> | <b>2022-01-01<br/>-2022-12-31</b> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |            |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster   |            | 17 048 643                        | -4 900 160                        |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |            | 1 016 687                         | 0                                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |            | <b>18 065 330</b>                 | <b>-4 900 160</b>                 |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |            |                                   |                                   |
| Förändring av kundfordringar  |            | -35 519                           | -45 979                           |
| Förändring av kortfristiga fordringar   |            | 9 702 882                         | -5 239 273                        |
| Förändring av leverantörsskulder  |            | -4 590 529                        | -5 518 070                        |
| Förändring av kortfristiga skulder  |            | -40 408 680                       | -86 928 154                       |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |            | <b>-17 266 516</b>                | <b>-102 631 636</b>               |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |            |                                   |                                   |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                  |            | -5 812 321                        | -23 792 843                       |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |            | <b>-5 812 321</b>                 | <b>-23 792 843</b>                |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |            |                                   |                                   |
| Inbetalda medlemsinsatser samt upplåtelseavgifter                                 |            | 0                                 | 157 345 200                       |
| Upptagna lån netto/Amortering lån   |            | 22 933 500                        | -31 769 138                       |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |            | <b>22 933 500</b>                 | <b>125 576 062</b>                |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |            | <b>-145 337</b>                   | <b>-848 417</b>                   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   |            |                                   |                                   |
| Likvida medel vid årets början  |            | 208 950                           | 1 057 366                         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   |            | <b>63 613</b>                     | <b>208 949</b>                    |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker över den förväntade nyttjandeperioden.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

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

#### Soliditet (%)

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

#### Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

#### Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

#### Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

#### Sparande per kvm (kr/kvm)

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

#### Räntekänslighet (%)

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

#### Energikostnad per kvm (kr/kvm)

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

#### Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

#### Not 2 Nettoomsättning

|                                    | 2023             | 2022           |
|------------------------------------|------------------|----------------|
| Årsavgifter bostäder               | 1 640 248        | 756 675        |
| Vidarefakturerad elkostnad         | 95 227           | 3 297          |
| Vidarefakturerad VA-kostnad        | 60 298           | 0              |
| Vidarefakturerad värmekostnad      | 166 500          | 0              |
| Hyror parkeringsplatser            | 193 690          | 73 445         |
| Uteblivna hyror, parkeringsplatser | -6 500           | 0              |
| Lämnade rabatter                   | -191 920         | -205 887       |
| Övriga sidointäkter                | 0                | 42 695         |
|                                    | <b>1 957 543</b> | <b>670 225</b> |

#### Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                          | 2023              | 2022     |
|--------------------------|-------------------|----------|
| Erhållna statliga bidrag | 86 388            | 0        |
| CPN Solstaden AB *       | 20 324 920        | 0        |
| Övriga rörelseintäkter   | 11 936            | 0        |
|                          | <b>20 423 244</b> | <b>0</b> |

\* Intäkten avser nedsättning av skuld till CPN Solstaden AB samt justering av resultatunderskottet fram till 2023/09.

#### Not 4 Driftskostnader

|                              | 2023           | 2022     |
|------------------------------|----------------|----------|
| El                           | 154 755        | 0        |
| Uppvärmning                  | 282 171        | 0        |
| Vatten och avlopp            | 104 260        | 0        |
| Sophämtning/renhållning      | 53 849         | 0        |
| Fastighetskötsel             | 15 478         |          |
| Fastighetsförsäkring         | 103 122        | 0        |
| Förvaltnings-/projektarvoden | 61 549         |          |
|                              | <b>775 184</b> | <b>0</b> |

**Not 5 Byggnader och mark**

|   | <b>2023-12-31</b>  | <b>2022-12-31</b> |
|---|--------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 92 958 866         | 126 315 597       |
| Förändring mark indirekt värde                  | 5 812 321          | 0                 |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 0                  | -33 356 731       |
| Omklassificeringar                              | 112 007 312        | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>210 778 499</b> | <b>92 958 866</b> |
| Årets avskrivningar                             | -1 016 687         | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 016 687</b>  | <b>0</b>          |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>209 761 812</b> | <b>92 958 866</b> |

**Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

|   | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b>  |
|---|-------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 112 007 312       | 54 857 740         |
| Nedlagda utgifter                               | 0                 | 57 149 572         |
| Omklassificering till byggnader                 | -112 007 312      | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>0</b>          | <b>112 007 312</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>          | <b>112 007 312</b> |

**Not 7 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare                           | Räntesats | Datum för     | Lånebelopp        | Lånebelopp        |
|--------------------------------------|-----------|---------------|-------------------|-------------------|
|                                      | %         | ränteändring  | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
| Collector                            | -         |               | 0                 | 30 000 000        |
| SoliFast                             | 5,166     | Stibor 3 mån* | 26 933 500        | 0                 |
| SoliFast                             | 4,370     | 2028-07-31    | 26 000 000        | 0                 |
|                                      |           |               | <b>52 933 500</b> | <b>30 000 000</b> |
| Kortfristig del av långfristig skuld |           |               | 0                 | 30 000 000        |

\*Lånet löper till 2026-07-31.

**Not 8 Ställda säkerheter**

|                      | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 54 933 500        | 90 000 000        |
|                      | <b>54 933 500</b> | <b>90 000 000</b> |

Sollentuna 2024

Magnus Jägerström  
Ordförande

Alejandro Gomez

Robert Malmström

Laura Tapia

Oskar Fagerlund

Vår revisionsberättelse har lämnats

Isak Olofsson  
Huvudansvarig revisor