



Välkommen till årsredovisningen för Brf Solterrassen

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

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-04-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-06-02 och föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-11-05.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SVAMPKOPPEN 2	2009	VÄLLINGBY

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Avtalet skrivs om 2033-09-30 och upphör att gälla 2053-09-30.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1954 och består av 5 flerbostadshus

Värdeåret är 1954

Föreningen har 11 hyreslägenheter och 89 bostadsrätter om totalt 5 947 kvm och en lokalyta om totalt 308 kvm där 277 kvm avser garage. Byggnadernas totalyta är 6265 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hanne Engholm	Ordförande
Anna Karin Frisk	Styrelseledamot
Björn Norrbelius	Styrelseledamot
Daniel Claussnitzer	Styrelseledamot
Dayan Perez Cardoso	Styrelseledamot
Lars Tommy Eriksson	Styrelseledamot
Leif Hans Gustav Magnusson	Styrelseledamot

Valberedning

Yvonne Sahlgren
Halvard Hiis

Firmateckning

Firman tecknas av 2 ordinarie ledamöter i förening

Revisorer

Carina Toresson	Extern revisor	Toressons Revisionsbyrå
Camilla Lindstaf	Revisorssuppleant	Toressons Revisionsbyrå

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

- | | |
|-----------|--|
| 2023 | ● Renovering av hyreslägenheter som har överlåtits till BRF, 3st, 24-1004, 24-0901 samt 30-0901.
Renovering av hyreslägenhet, 24-1103
Byte av samtliga låscylindrar i BRFs låssystem. Kostnaden belastade inte BRF. |
| 2021-2022 | ● Radonmätning - Påbörjades i nov 2021, planeras att pågå fram till och med mars 2022.
Energibesparingsprojekt - Installation a geovärme för uppvärmning och byte av radiatortermostater och ventiler. Injusterusting av värme och ventilation. Installation av temp-givare i 30st lgh och styrutrustning till ventiltionsfläktar.. |
| 2021 | ● Mindre underhåll av hyreslägenheter i 24:an och 26:an. Målning av väggar och byte av golvmatta i kök. - lgh 0702/26 och 0803/24
OVK - Obligatorisk Ventilationskontroll
Åtgärder från OVK - Omfattande åtgärder i samtliga hus och lgh. Blä byte av frånluftsdon i badrum och rengöring av samtliga ventiltionskanaler. och injustering.
Framtagning av ny underhållsplan. - Genomfördes av SBC.
Provisorisk lagning av avlopp till terraser - För att minimera risk till slutlig renovering av avlopsledning i samband med terrassrenovering. |
| 2020 | ● Byte av terrassbrunn i 24:an på plan 5 lgh 1101 o 1102 och installation av breddavlopp. - Pga läckage i brunnen.
Byte av terrassbrunn i 26:an på plan 5 lgh 1103 o 1104 och installation av breddavlopp - Pga av läckage i brunnen
Byte av lås alla garageportar |
| 2019-2020 | ● Renovering av takterrass Hus 28 Plan 5 - Pga en rördragning som slitits ut och gått sönder. |
| 2018 | ● Byte av golvbrunn och rörledningar samt omläggning av golv (trätrall) till två terrasser i nr 32 pga läckage - Är en terrass som nyttjas av två lägenheter.
Byte till led-armaturer i samtliga trappuppgångar
Byte av tvättmaskin och lagning av torktumlare. |

- 2017** ● Byte av 2st dörrstängare
Byte av elarmaturer i källarförråd
Renovering av samtliga terrasser - Målning och byte av glasrutor samt rengöring under plattorna
- 2016-2017** ● Byte av elarmatur i källarförråd - Arbetet påbörjades 2016, ej helt slutfört (mars 2017).
- 2016** ● Renovering av två terrasser - Två terrasser renoverades 2016 som ett test inför kommande renovering av samtliga terrasser.
Byte av elmätartavlor
- 2015** ● Målning och byte av luckor på yttertaken
Inspektion och spolning av dagvattenledningar
- 2014** ● Byte av DUC (reglerutrustning)
Justering av ventilationsstyrning
Asfaltering gårdsplaner - Ny asfalt eftersom den tidigare var i dåligt skick.
- 2013** ● Obligatorisk Ventilationskontroll
Målning garageportar
- 2012-2013** ● Hus 24 sprickor i grunden på övre gavel - Dränering, isolering platonmatta och lagning
Trapphusrenovering nr 24-32 - Helmålning, golvputs, borttagning sopluckor mm
Planteringar - komplettering
Projektering uteplatser - 2 altaner/hus mot parken har projekterats
- 2012** ● Justering utgående varmvatten - Anm miljöförvaltningen
Lagning takläckage nr 26 - Kontroll av luckor
Balkongrenovering
- 2011-2013** ● Åtgärd Radon - Kontrollmätning efter tätning
Ledningsnät markavlopp - Årlig spolning/kontroll markbrunnar och rörsystem
- 2011** ● Renovering av fönster

Planerade underhåll

- 2024** ● Renovering av hyreslägenhet, 26-0902
Uppgradering av elen till bergvärmepumparna
Förnya sopskåpen för matavfallshantering
- 2022-2025** ● Fasadenovering samt byte av tak och renovering av terrasser inkl avlopp.

Avtal med leverantörer

SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB	Ekonomisk förvaltning
Jansson Grubb Trädgårdsentreprenad AB	Trädgårdsskötsel
Miela AB	Serviceavtal tvättmaskiner och torktumlare
Silux Gruppen	Städning av trapphus
SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB	Teknisk förvaltning

Övrig verksamhetsinformation

3 HR ombildades till BR och såldes under 2023. De intäkterna användes till tak & fasad renoveringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av avgift för medlemmar 10%

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 113 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 118 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 499 190	4 236 063	4 135 361	4 056 636
Resultat efter fin. poster	-3 151 733	-8 307 442	-602 018	-1 640 022
Soliditet (%)	70	77	82	83
Yttre fond	422 893	329 034	578 688	303 570
Taxeringsvärde	109 678 000	109 678 000	91 706 000	91 706 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	646	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 718	3 998	3 007	3 024
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 785	3 460	2 603	2 603
Sparande per kvm totalyta, kr	-52	4	38	76
Elkostnad per kvm totalyta, kr	17	14	11	13
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	172	181	193	168
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	38	28	27	25
Energikostnad per kvm totalyta, kr	228	224	231	206
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,50	-	-	-
Räntekänslighet (%)	8,86	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Kommentar till negativt resultat:

Beslut togs att renovera samtliga tak och fasader. Då vi går över från K2 till K3 är årets avskrivningar högre än tidigare år. Kostnaderna kommer att skrivas av över tid.

För att möta det högre kostnadsläget kommer Styrelsen besluta om höjningar av avgifter.

Vi kommer även sälja av en större HR som omvandlats till BR och således öka likviditeten.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	82 456 321	-	1 634 083	84 090 404
Upplåtelseavgifter	19 208 747	-	2 565 917	21 774 664
Fond, yttre underhåll	329 034	-329 034	422 893	422 893
Balanserat resultat	-19 236 851	-7 978 408	-422 893	-27 638 152
Årets resultat	-8 307 442	8 307 442	-3 151 733	-3 151 733
Eget kapital	74 449 809	0	1 048 267	75 498 076

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-27 215 259
Årets resultat	-3 151 733
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-422 893
Totalt	-30 789 885

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	264 186
Balanseras i ny räkning	-30 525 699

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 499 190	4 236 063
Övriga rörelseintäkter	3	18 466	-2 572 403
Summa rörelseintäkter		4 517 656	1 663 660
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 379 553	-8 043 595
Övriga externa kostnader	9	-623 900	-395 241
Personalkostnader	10	-234 985	-231 715
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 563 060	-935 178
Summa rörelsekostnader		-6 801 498	-9 605 729
RÖRELSERESULTAT		-2 283 842	-7 942 068
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 997	5 808
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-884 888	-371 182
Summa finansiella poster		-867 891	-365 374
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 151 733	-8 307 442
ÅRETS RESULTAT		-3 151 733	-8 307 442

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Pågående projekt		14 219 923	0
Byggnad och mark	12, 18	92 295 043	94 273 704
Summa materiella anläggningstillgångar		106 514 966	94 273 704
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		106 514 966	94 273 704
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 866	11 372
Övriga fordringar	14	1 222 135	2 609 981
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	103 271	0
Summa kortfristiga fordringar		1 339 272	2 621 353
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	4 460
Summa kassa och bank		0	4 460
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 339 272	2 625 813
SUMMA TILLGÅNGAR		107 854 238	96 899 517

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		105 865 068	101 665 068
Fond för yttre underhåll		422 893	329 034
Summa bundet eget kapital		106 287 961	101 994 102
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-27 638 152	-19 236 851
Årets resultat		-3 151 733	-8 307 442
Summa ansamlad förlust		-30 789 885	-27 544 293
SUMMA EGET KAPITAL		75 498 076	74 449 809
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	14 350 000	20 577 087
Summa långfristiga skulder		14 350 000	20 577 087
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		15 627 087	0
Leverantörsskulder		1 254 692	1 116 281
Skatteskulder		344 640	331 640
Övriga kortfristiga skulder		996	13 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	778 747	411 680
Summa kortfristiga skulder		18 006 162	1 872 621
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		107 854 238	96 899 517

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 283 842	-7 942 068
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 563 060	935 178
	279 218	-7 006 890
Erhållen ränta	16 997	5 808
Erlagd ränta	-849 618	-313 756
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-553 403	-7 314 838
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-106 912	-3 166
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	471 184	-961 171
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-189 131	-8 279 176
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-14 804 323	-5 176 732
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-14 804 323	-5 176 732
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	4 200 000	1 300 000
Upptagna lån	9 400 000	5 100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	13 600 000	6 400 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 393 454	-7 055 908
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 443 355	9 499 263
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 049 901	2 443 355

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Solterrassen 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 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	1,91 - 4,89 %
---------	---------------

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 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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 384 656	3 083 385
Hysesintäkter bostäder	861 539	902 072
Hysesintäkter lokaler	29 323	28 729
Hysesintäkter garage	191 808	191 823
Hysesintäkter förråd	9 235	0
Pantsättningsavgift	8 883	22 219
Överlåtelseavgift	7 878	0
Andrahandsuthyrning	5 869	0
Vidarefakturerade kostnader	0	7 900
Öres- och kronutjämning	-1	-64
Summa	4 499 190	4 236 063

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	3 120
Extra statligt stöd	0	-2 576 375
Övriga intäkter	18 466	852
Summa	18 466	-2 572 403

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	8 955	33 390
Fastighetsskötsel gård enl avtal	71 680	30 720
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	33 343	56 770
Larm och bevakning	90	1 875
Städning enligt avtal	119 784	124 992
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	28 750
Brandskydd	8 689	21 550
Bevakning	2 494	4 988
Myndighetstillsyn	25 839	2 520
Gårdkostnader	5 000	12 830
Gemensamma utrymmen	0	70 070
Snöröjning/sandning	98 603	74 988
Serviceavtal	72 628	11 679
Förbrukningsmaterial	8 134	1 108
Summa	455 239	476 230

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	6 209
Installationer	0	11 526
Hyseslägenheter	164 817	18 083
Bostadsrättslägenheter	0	7 500
Tvättstuga	8 697	31 698
Trapphus/port/entr	5 421	3 079
Dörrar och lås/porttele	29 039	17 504
VVS	20 945	20 835
Värmeanläggning/undercentral	10 906	0
Ventilation	0	8 874
Elinstallationer	21 394	18 338
Tele/TV/bredband/porttelefon	8 734	8 369
Fasader	0	3 780
Fönster	16 466	0
Garage/parkering	5 530	0
Vattenskada	51 838	0
Skador/klotter/skadegörelse	5 468	387 856
Summa	349 255	543 651

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Huskropp utvändigt	0	5 540 712
Lås	0	48 183
Värmeanläggning	264 186	-766 125
Summa	264 186	4 822 770

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	108 270	84 236
Uppvärmning	1 077 979	1 077 097
Vatten	239 231	169 248
Sophämtning/renhållning	273 306	181 470
Grovsopor	0	12 339
Summa	1 698 786	1 524 390

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	112 446	101 083
Tomträttsavgäld	256 700	324 000
Kabel-TV	24 175	29 834
Bredband	42 806	52 957
Fastighetsskatt	175 960	168 680
Summa	612 087	676 554

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	1 449
Tele- och datakommunikation	23 543	37 878
Juridiska åtgärder	3 625	27 500
Inkassokostnader	1 022	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	166
Revisionsarvoden extern revisor	23 750	20 625
Styrelseomkostnader	0	782
Fritids och trivselkostnader	5 893	551
Föreningskostnader	27 256	26 725
Förvaltningsarvode enl avtal	379 674	369 108
Överlåtelsekostnad	7 878	0
Pantsättningskostnad	7 350	0
Övriga förvaltningsarvoden	1 494	5 975
Administration	85 416	34 482
Konsultkostnader	57 000	-130 000
Summa	623 900	395 241

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	183 752	181 193
Arbetsgivaravgifter	51 233	50 522
Summa	234 985	231 715

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	884 755	371 132
Dröjsmålsränta	133	0
Övriga räntekostnader	0	50
Summa	884 888	371 182

NOT 12, BYGGNAD	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	105 059 236	99 882 504
Årets inköp	584 400	5 176 732
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	105 643 636	105 059 236
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-10 785 532	-9 850 354
Årets avskrivning	-2 563 061	-935 178
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 348 593	-10 785 532
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	92 295 043	94 273 704
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	67 950 000	67 950 000
Taxeringsvärde mark	41 728 000	41 728 000
Summa	109 678 000	109 678 000

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	0	0
Anskaffningar under året	14 219 923	0
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	14 219 923	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	172 233	163 827
Klientmedel	0	1 384 691
Fordringar samfällighet/kreditfakturer	0	3 556
Övriga kortfristiga fordringar	0	3 703
Transaktionskonto	677 591	0
Borgo räntekonto	372 311	1 054 204
Summa	1 222 135	2 609 981

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet kabel-TV	8 571	0
Förutbet tomträtt	94 700	0
Summa	103 271	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-06-01	2,47 %	6 227 087	6 227 087
Handelsbanken	2027-07-30	3,17 %	9 250 000	9 250 000
Handelsbanken	2025-06-30	3,55 %	5 100 000	5 100 000
Handelsbanken	2024-01-15	4,85 %	3 400 000	0
Stadshypotek AB	2024-06-01	4,55 %	6 000 000	0
Summa			29 977 087	20 577 087
Varav kortfristig del			15 627 087	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 977 087 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	71 781	0
Uppl kostn el	9 791	0
Uppl kostnad Värme	198 111	0
Uppl kostn räntor	96 958	61 688
Förutbet hyror/avgifter	402 106	349 992
Summa	778 747	411 680

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	37 000 000	37 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ett hyreskontrakt har avslutats per 31 januari 2024. Lägenheten kommer ombildas till BR och säljas. Medlen kommer användas till att lösa befintliga lån. Aviserad avgiftshöjning om 8% från 1 januari 2024. Troligtvis kommer ytterligare en höjning under 2024. Detta för att möta ökade kostnader för lån i samband med tak & fasad renoveringen.

Underskrifter

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

Stockholm

Anna Karin Frisk
Styrelseledamot

Björn Norrbelius
Styrelseledamot

Daniel Claussnitzer
Styrelseledamot

Dayan Perez Cardoso
Styrelseledamot

Hanne Engholm
Ordförande

Lars Tommy Eriksson
Styrelseledamot

Leif Hans Gustav Magnusson
Styrelseledamot

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

Carina Toresson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2024 16:49

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 08.05.2024 14:33

DOCUMENT ID:

HkbFWZgFzR

ENVELOPE ID:

rkev-WgKfA-HkbFWZgFzR

DOCUMENT NAME:

Brf Solterrassen, 769618-6761 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS TOMMY ERIKSSON lars.eriksson.se@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 15:07 08.05.2024 15:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/11/04) IP: 91.130.9.103
2. LEIF HANS GUSTAV MAGNUSSON leif.magnusson@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 15:10 08.05.2024 15:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/07/20) IP: 94.234.112.227
3. Dayan Perez Cardoso dayan.perez@powermec.se	Signed Authenticated	08.05.2024 15:13 08.05.2024 15:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/11/06) IP: 217.213.98.117
4. DANIEL CLAUSNITZER danielclausnitzer@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 15:46 08.05.2024 15:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/03/24) IP: 77.218.226.53
5. HANNE ENGHOLM hanne.engholm@seb.se	Signed Authenticated	08.05.2024 15:52 08.05.2024 15:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/02/21) IP: 83.191.111.233
6. BJÖRN NORRBELIUS bjorn.norrbelius@iterio.se	Signed Authenticated	08.05.2024 16:04 08.05.2024 16:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/08/20) IP: 83.248.146.144
7. ANNA KARIN FRISK annakarin.frisk@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 16:24 08.05.2024 16:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/10/14) IP: 62.119.69.92
8. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	Signed Authenticated	08.05.2024 16:49 08.05.2024 16:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) IP: 2.70.30.53

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

Custom events

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

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 Bostadsrättsföreningen Solterrassen, org.nr 769618-6761.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Solterrassen för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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

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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 Solterrassen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 tryggt 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson



Document history

COMPLETED BY ALL:
08.05.2024 16:49

SENT BY OWNER:
Anna Edholm • 08.05.2024 14:33

DOCUMENT ID:
S1YW-eFzR

ENVELOPE ID:
S1DbZgKGC-S1YW-eFzR

DOCUMENT NAME:
RB BRF Solterrassen 2023.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson	 Signed	08.05.2024 16:49	eID	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25)
info@toressonrevision.se	Authenticated	08.05.2024 16:49	Low	IP: 2.70.30.53

* 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