

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Solhatten i Nacka

Org.nr. 769635-2926

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Styrelsens uppdrag

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 2017-09-14. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2023-04-19 och nuvarande stadgar registrerades 2023-03-13 hos Bolagsverket.

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

Fastighetsfakta

Förvärvet

Föreningens fastighet med beteckningen Sicklaön 38:41 i Nacka kommun förvärvades 2020. Fastigheten är belägen på adresserna Kvarnholmsvägen 100 och 102 samt Thunströms väg 20.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Folksam. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningen äger själv marken.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 2023 och består av 2 flerbostadshus. Värdeåret är 2023.

Bruttoarean (BTA) är 5 532 kvm och lägenhetsytan utgörs av 4 438 kvm boarea (BOA) samt 223 kvm biarea (BIA).

Ytor för garage i gemensamhetsanläggning tillkommer.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten ingår i följande två gemensamhetsanläggningar;

Sicklaön GA:157 avseende skötsel av innergård och miljörum. Övrig deltagande fastighet är Sicklaön 38:42. Andelstalet i GA:n uppgår till 47/100 vilken förvaltas genom delägareförvaltning.

Sicklaön GA:158 avseende garage. Deltagande fastigheter är Sicklaön 38:30 och 38:38-43. Andelstalet i GA:n uppgår till cirka 16/100 vilken förvaltas genom Samfällighetsföreningen Mazarinen.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 66 lägenheter med bostadsrätt. Lägenheterna fördelas enligt nedan;

2	rok	27 st
3	rok	15 st
4	rok	19 st
5	rok	5 st

Alla lägenheter har förråd vilka ingår i bostadsrätten och är placerade i källaren. I föreningen finns även gemensamma cykel- respektive barnvagnsrum.

Parkering/Garage

Föreningen disponerar 45 parkeringsplatser i garage vilka hyrs genom Samfälligheten Mazarinen.

Byggnadernas tekniska status

Byggnaderna är nya och entreprenaden godkändes i december 2023.

Medlemsinformation

Vid årets slut hade föreningen 98 medlemmar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Stämmor, styrelsen med mera

Den ordinarie föreningsstämman hölls den 13:e juni 2024 och en fortsatt föreningsstämma hölls den 6:e augusti 2024. Vid den ordinarie stämman valdes nedanstående förtroendeposter för den kommande perioden:

Styrelsen

Styrelsen konstituerar sig själv och konstituerande möte hölls i anslutning direkt efter den ordinarie föreningsstämman.

Johan Freyman	Ordförande
Joel Franzén	Sekreterare
Göran Gustavsson	Kassör
Daniel Jovanovski	Ledamot
Carlos Mancinelli	Ledamot
Birgitta Zakrisson	Ledamot

Revisor

KPMG valdes som revisionsbyrå, att själva utse revisor och suppleant.

Valberedning

Anders Östberg
Linda Östberg

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden varav 2 i den avgående "byggstyrelsen" och 7 i den tillträdande "boendestyrelsen".

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Från och med årets första dag, 1/1, tar föreningen över den egna ekonomin från Peab (fram till och med 31/12 2023 är det Peab som svarar för alla föreningens utgifter och får alla föreningens intäkter).
- Vid det ingående årsskiftet är 50 av 66 lägenheter upplåtna. Under det första halvåret upplåts ytterligare 10 lägenheter och vid halvårsskiftet förvärvar Peab resterande 6 lägenheter av föreningen inom ramen för sitt garantiåtagande. Vid det utgående årsskiftet återstår 1 lägenhet som ännu inte har överlåtits till sin slutliga medlem och som Peab alltså fortsatt äger.
- I början av året informerar föreningens ekonomiska förvaltare, Korrekt BRF; om att man stänger ner sin verksamhet och att avtal och åtaganden är överlåtna till Nordstaden från och med 1/4. Därmed har föreningen numera Nordstaden för såväl teknisk som ekonomisk förvaltning.
- Den ordinarie föreningsstämman hålls 13/6 då den byggande styrelsen avgår och den första boendestyrelsen tillträder. Efter att boendestyrelsen har fått tillgång till ingångna avtal, tidigare protokoll med mera så hålls 6/8 en fortsatt föreningsstämma där byggstyrelsen beviljas ansvarsfrihet för det gångna räkenskapsåret.
- Då föreningen är ny har boendestyrelsen ägnat mycket tid både åt att sätta sig in i befintlig dokumentation och att få rutiner på plats för såväl styrelsearbetet i sig som viktiga processer kring föreningens förvaltning. Ett exempel är att en ordentlig genomgång har gjorts av brandskyddet i fastigheten och rutiner har skapats för dess löpande uppföljning.
- Vid åskovädret i slutet av sommaren drabbades föreningen av blixtnedslag som slog ut ett par rökluckor på taken och elektroniken i några av portarna/porttelefonerna. Föreningens försäkring har ersatt det mesta efter avdrag för självrisk. I övrigt har det varit en hel del garantiärenden av olika slag och omfattning där ett flertal frågor har drivits mot Peab.
- Pumpgropen i källaren där avloppet samlas innan det pumpas upp och ut i det kommunala avloppsnätet är ett återkommande problem. Styrelsen påminner igen om vikten av att inte slänga ner saker i avloppet som inte ska vara där. På senare tid har mängden matfett i avloppet ökat (sedan 1/1 2024 är det i lag förbjudet i hela Sverige att spola ner fett i avloppet). Konsekvensen av att spola ner sådant som inte ska vara i avloppet blir dyrbara tömningar med tankbil och ibland även kostsamma reparationer av pumparna.
- Tillsammans med styrelsen i grannföreningen, Brf Solvändan, genomfördes ett arbete i det gemensamma miljörummet där frekvensen på tömningar höjdes till det maximala och där antal/storlek på kärl för de olika fraktionerna anpassades för att bättre spegla behovet.

Brf Solhatten i Nacka

Org.nr. 769635-2926

- Under senhøsten band styrelsen f6reningens elpris i två år framåt och i slutet av året tecknades ett nytt avtal om uppgraderat kollektivt bredband som ger medlemmarna utökad hastighet till oförändrat pris.

F6reningens ekonomi

Avgiftsh6jning

Avgifterna h6jdes med 3,5% från och med den 1/1 2025.

Flerårs6versikt

	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 027 139	-	-
Resultat efter finansiella poster	-1 048 795	-	-
Soliditet (%)	76,13	-	-
Årsavgift (kr/kvm bostadsrättsyta)	1 003	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81	-	-
Skuldsättning (kr/kvm totalyta)	15 654	-	-
Skuldsättning (kr/kvm bostadsrättsyta)	15 654	-	-
Sparande (kr/kvm totalyta)	172	-	-
Räntekänslighet (%)	16	-	-
Energikostnad (kr/kvm totalyta)	218	-	-

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 4 438 kvadratmeter. Garageyta är under pågående byggnation. Därför under 2024 beräknas nyckeltall enbart på bostadsyta.

Upplysning vid förlust

F6reningen redovisar minusresultat, men f6reningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden är intakt då likviditeten hålls under kontroll genom att kostnadsh6jningar möts med ökade avgifter och en stram utgiftsbudget.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	154 483 000	0	0	0
Ökning av insatskapital	28 477 000	105 830 000		
Årets resultat				-1 048 795
Belopp vid årets utgång	182 960 000	105 830 000	0	-1 048 795

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Årets resultat	-1 048 795
	-1 048 795

Förslag till disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	133 140
Balanseras i ny räkning	-1 181 935
	-1 048 795

Beträffande f6reningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Solhatten i Nacka

Org.nr. 769635-2926

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 027 139	0
Övriga rörelseintäkter		472 476	0
Summa rörelseintäkter		5 499 615	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader, reparationer och underhåll	3	-1 943 554	0
Övriga externa kostnader		-354 328	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-1 756 250	0
Summa rörelsekostnader		-4 054 132	0
Rörelseresultat		1 445 483	0
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 314	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 499 592	0
Summa finansiella poster		-2 494 278	0
Resultat efter finansiella poster		-1 048 795	0
Resultat före skatt		-1 048 795	0
Årets resultat		-1 048 795	0

Brf Solhatten i Nacka

Org.nr. 769635-2926

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	350 812 250	141 818 500
Pågående nyanläggningar	5	15 209 220	225 959 220
Summa materiella anläggningstillgångar		366 021 470	367 777 720

Summa anläggningstillgångar

2024-12-31

2023-12-31

Not

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	9 327 417	53 918 948
Övriga fordringar	535 812	357 667
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	324 775	3 197 893
Summa kortfristiga fordringar	10 188 004	57 474 508

Kassa och bank

Kassa och bank	1 746 578	302 161
Summa kassa och bank	1 746 578	302 161

Summa omsättningstillgångar

11 934 582

57 776 669

SUMMA TILLGÅNGAR

377 956 052

425 554 389

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Summa bundet eget kapital

Fritt eget kapital

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

Summa eget kapital

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Reverslån PEAB

Förskott från kunder

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

2024-12-31

2023-12-31

288 790 000

288 790 000

-1 048 795

-1 048 795

287 741 205

68 948 021

68 948 021

523 988

6 641 750

7 895 000

326 812

420 042

4 575 809

883 425

21 266 826

377 956 052

154 483 000

154 483 000

0

0

154 483 000

0

0

213 365 000

0

53 897 000

1 211 478

891 204

1 354 998

351 709

271 071 389

425 554 389

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 445 483	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 756 250	0
Erhållen ränta mm		5 314	0
Erlagd ränta		-2 499 592	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		707 455	0
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		44 591 531	-53 918 948
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		2 694 973	-3 535 725
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-884 666	830 619
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-36 078 885	53 094 610
Kassaflöde från den löpande verksamheten		11 030 408	-3 529 444
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	4	0	0
Förvärv av pågående nyanläggningar	5	0	-41 334 231
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-41 334 231
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda medlemsinsatser		134 307 000	154 483 000
Minskning av skulder till kreditinstitut		-143 892 991	-109 579 965
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-9 585 991	44 903 035
Förändring av likvida medel		1 444 417	39 360
Likvida medel vid årets början		302 161	262 801
Likvida medel vid årets slut		1 746 578	302 161

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2), kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30 kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del som tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

120

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter	4 243 766	0
Garantiersättning avgifter	414 407	0
Debiterade elkostnader	97 614	0
Triple Play	112 130	0
Överlåtelseavgifter	48 002	0
Pantsättningsavgifter	40 152	0
Andrahandsupplåtelseavgifter	14 340	0
Övrigt	56 728	0
	5 027 139	0

NOTER

Not 3	Driftskostnader, reparationer och underhåll	2024	2023
	Fastighetsskötsel	138 886	0
	Städning	107 249	0
	Entrémattor	13 749	0
	Extern tillsyn och besiktning	4 669	0
	Hiss	16 729	0
	Ventilation	26 458	0
	Bevakningskostnader	8 136	0
	Förbrukningsinventarier	17 067	0
	Udermätning förbrukningsmedia (IMD)	8 532	0
	Brandskydd	43 297	0
	Dörr- & portservice	17 592	0
	Reparationer och underhåll	180 983	0
	Elkostnader	261 568	0
	Fjärrvärme	480 643	0
	Vatten och avlopp	226 618	0
	Samfällighetskostnader	205 184	0
	Fastighetsförsäkringar	55 934	0
	Hemsida	5 024	0
	Triple Play	102 450	0
	Arvode teknisk förvaltning	17 758	0
	Trivselkostnader	5 028	0
		<u>1 943 554</u>	<u>0</u>

Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	141 818 500	155 800 000
	Omklassificeringar	<u>210 750 000</u>	<u>-13 981 500</u>
	Utgående anskaffningsvärden	352 568 500	141 818 500
	Årets avskrivningar	<u>-1 756 250</u>	<u>0</u>
	Utgående avskrivningar	<u>-1 756 250</u>	<u>0</u>
	Redovisat värde	<u>350 812 250</u>	<u>141 818 500</u>

Not 5	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	225 959 220	185 852 709
	Inköp	0	40 106 511
	Omklassificeringar	<u>-210 750 000</u>	<u>0</u>
	Utgående anskaffningsvärden	<u>15 209 220</u>	<u>225 959 220</u>
	Redovisat värde	<u>15 209 220</u>	<u>225 959 220</u>

Pågående nyanläggning garage, SFF Mazarinen

NOTER

Not 6	Skulder till kreditinstitut	2024-12-31	2023-12-31
-------	-----------------------------	------------	------------

Tre av föreningens lån om 69 472 009 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen:

68 948 021 kr klassificeras och redovisas som långfristiga skulder.

Löpande amortering med belopp 523 988 kr klassificeras och redovisas som kortfristig del av långfristiga skulder.

Långfristiga skulder

Swedbank Hypotek lån 2955720780, 3,69%,
2027-01-25

22 829 840

-

Swedbank Hypotek lån 2955720798, 3,55%,
2028-01-25

22 829 847

-

Swedbank Hypotek lån 2955720806, 3,49%,
2029-01-25

23 288 334

-

Kortfristiga skulder

Swedbank Hypotek lån 2955720780/amortering

261 996

-

Swedbank Hypotek lån 2955720798/amortering

261 992

-

Byggnadskreditiv

-

213 365 000

Summa

69 472 009

213 365 000

Not 7	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
-------	-----------------------------	------------	------------

Andel i SFF Mazarinen

1 227 720

1 227 720

Observationskonto PEAB

3 348 089

127 278

4 575 809

1 354 998

Övriga noter

Not 8	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2024-12-31	2023-12-31
-------	---	------------	------------

Fastighetsinteckningar

69 865 000

69 865 000

Summa ställda säkerheter

69 865 000

69 865 000

Övriga eventalförpliktelser

Inga

Inga

NOTER

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

UNDERSKRIFTER

Elektroniska underskrifter

Johan Freyman

Joel Franzén

Göran Gustavsson

Birgitta Zakrisson

Daniel Jovanovski

Carlos Mancinelli

Vår revisionsberättelse har lämnats den som framgår från vår elektroniska underskrift.

KPMG AB

Sara Ryfors

Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 3 maj 2025



ÅR 2024_Brf Solhatten i
Nacka_240425.pdf

(395713 byte)
SHA-512: 3f936180f11eb50be59cbd6f42c5749ff0901
693d480abe7b8bdaa37f0d86e38159ff3adc37130f1174
55739fafeca4ae13fb71f8de94d525beb0a174aaf2ed5

Underskrifter

2025-05-02 13:55:36 (CET)



Johan Freyman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-02 16:44:42 (CET)



Joel Franzén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-02 15:29:43 (CET)



Göran Gustavsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-02 13:53:39 (CET)



Daniel Jovanovski

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-02 19:51:47 (CET)



Carlos Virgilio Mancinelli Zambrano

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-02 15:19:16 (CET)



Birgitta Zakrisson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-03 19:49:10 (CET)



Sara Ryfors

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



ÅR Brf Solhatten i Nacka

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

d194491c974633f42d1443f4826c7cc268d89097b42b841c05ce85168a57d46399a9edf6009e50493efa040f0e0b1313b8b442e947a2f056b001c3a68ca33162



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.