

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Solregnet**

Org.nr. 716421-9631

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

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 6    |
| - balansräkning          | 7    |
| - kassaflödesanalys      | 9    |
| - noter                  | 10   |
| - 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 2001-06-01 . Föreningens ekonomiska plan registrerades 2001-05-17 och nuvarande stadgar registrerades 2020-04-09 hos Bolagsverket.

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

##### Förvärvet

Föreningens fastighet/er med är belägna på adresserna Regnstigen 2-18 samt Solgatan 7-11. Fastighetsbeteckning Rudviken 2 och Rudviken 4.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget If Skadeförsäkringar AB.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

##### Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1985 och består av 2 bostadshus. Värdeåret är 1985.  
Byggnadsytan utgörs av 10 135 kvm lägenhetsyta och 152 kvm lokalyta.

##### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 150 lägenheter med bostadsrätt, 7 med hyresrätt samt 5 lokaler.

Lägenheterna fördelas enligt nedan;

- 1 rok 2 st
- 2 rok 72 st
- 3 rok 66 st
- 4 rok 14 st
- 5 rok 2 st
- 6 rok 1 st

Därutöver har föreningen en föreningslokal.

##### Styrelse och revisorer

Maria McBeath  
Göran Grimborn  
Robin Zenlander  
Christina Demirtzoglu  
Bo Karlsson  
Mostafa Kharakki  
Igor Milosevic

Ordförande  
Vice ordförande  
Sekreterare/Kassör  
Ledamot  
Ledamot  
Suppleant  
Ledamot (avgick som ledamot på egen begäran 24-10-08)

Kais Lemouh

Internrevisor

Lena Norrman, HQV Stockholm AB

Revisor

# Brf Solregnet

Org.nr. 716421-9631

## Valberedning

Georgios Demirtzoglou  
Greta Norelius  
Araia Abraham

Sammanställande

## Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång 209 st  
Medlemmar vid årets utgång 206 st

Under året har 6 överlåtelser skett och 1 upplåtelse.

## Verksamheten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden samt en ordinarie stämma med ett konstituerande styrelsemöte i direkt samband med stämman.

Styrelsen har under året främst arbetat med följande projekt:

- X Avyttrat en hyresrätt och amorterat 2 miljoner på befintligt lån.
- X Bytt och injusterat VVC-ventiler.
- X Haft en sista genomgång med EPT som åtgärdat alla garantifel.
- X Bytt försäkringsbolag från Länsförsäkringar till If.
- X Nya tvättmaskiner inköpta till Solgatan 7 samt till Regnstigen 2 och 18.
- X Hanterat brand i lägenhet på Regnstigen.
- X Inhandlat och monterat brandsläckare i de källargångar där det finns tvättstugor (5 st).
- X Besiktigt samtliga skyddsrum i föreningen.
- X Haft containrar för grovsopor på gården vid två tillfällen (höst och vår).
- X Sagt upp avtalet för snöröjning med CEMI och tecknat nytt avtal för snöröjning med Grön Utsikt.
- X Sagt upp avtalet gällande utemiljön med B Larsson och tecknat nytt avtal för utemiljön med Grön Utsikt.
- X Tecknat nytt förvaltningsavtal med Nordstaden.
- X Besiktigt och åtgärdat felaktigheter på lekplatsen.
- X Satt upp skyltar om rökförbud vid lekplatsen.
- X Genomfört klottersanering.
- X Genomfört den årliga fastighetsbesiktningen tillsammans med Nordstaden.

## Föreningens ekonomi

### Avgiftshöjning

Ingen avgiftshöjning under 2024.

### Skatter och avgifter

För inkomståret 2024 var den kommunala fastighetsavgiften 1630 kr per bostadslägenhet. För föreningens lokaler uppgick fastighetsskatten till 19 280 kr och motsvarar 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Föreningens säte är Stockholms län, Solna kommun.

**Flerårsöversikt**

|                                                 | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|-------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                 | 6 318 876   | 6 050 613   | 5 781 389   | 5 832 042   |
| Resultat efter finansiella poster               | -739 584    | -4 339 673  | -1 049 885  | -776 132    |
| Soliditet (%)                                   | 92,51       | 90,25       | 90,75       | 86,37       |
| Årsavgift upplåten m. bostr. (kr/kvm)           | 560         | 531         | 515         |             |
| Årsavgifternas andel av t. rörelseintäkter (%)  | 86          | 82          | 84          |             |
| Skuldsättning (kr/kvm) totalyta                 | 566         | 761         | 761         |             |
| Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 601         | 825         | 825         |             |
| Sparande (kr/kvm) totalyta                      | 34          | 22          | 35          |             |
| Räntekänslighet (%) Skulder/årsavgifter         | 1           | 2           | 2           |             |
| Energikostnad (kr/kvm) totalyta                 | 184         | 169         | 174         |             |

Definitioner av nyckeltal, se noter

år 2024 beräknas nyckeltalen utifrån faktisk yta som fördelas enligt nedan.

Bostadsrätt 9671 kvm, hyresrätt 464 kvm Lokal 152 kvm. Total yta 10 287 kvm.

**Upplysning vid förlust**

Föreningens minusresultat har ackumulerats under flera år, men särskilt i samband med fönsterrenoveringen 2019 och trapphusrenoveringen 2023.

Föreningen har sedan bildande haft ett flertal hyresrätter som har ombildats till bostadsrätter, vilket har gett föreningen betydande kapitaltillskott genom åren som täckt alla större renoveringsprojekt, men utan att det synts i resultaträkningen. En stor del av kapitaltillskotten har även gått till amorteringar, vilket har lett till låga lån och ett stort låneutrymme den dagen behovet uppstår. I dagsläget ligger föreningens totala lån till 566 kr/kvm, och planeras sjunka ytterligare under 2025.

Föreningens kassaflöde är positivt för 2024, vilket tyder på att årsavgifterna täcker de löpande utgifterna. Föreningens låneutrymme samt det kapital som finns i föreningens kvarvarande 7 hyresrätter planeras att användas till framtida större renoveringsprojekt. I takt med att större renoveringsbehov närmar sig kommer även årsavgifternas storlek att ses över.

Sammantaget bedöms föreningens ekonomi som fullgod för att kunna hantera både kortsiktiga löpande kostnader och långsiktiga renoveringsbehov.

**Förändringar i eget kapital**

|                                                          | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Upplåtelse-<br/>avgifter</b> | <b>Fond för yttre<br/>underhåll</b> | <b>Fritt eget<br/>kapital</b> |
|----------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|
| Belopp vid årets ingång                                  | 69 038 647                   | 34 954 331                      | 2 188 030                           | -18 937 015                   |
| Ökning av insatskapital                                  | 311 016                      | 2 340 384                       |                                     |                               |
| Resultatdisposition enligt beslut av<br>föreningsstämma: |                              |                                 |                                     |                               |
| Reservering till fond för yttre underhåll                |                              |                                 | 297 882                             | -297 882                      |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll              |                              |                                 | -2 188 030                          | 2 188 030                     |
| Årets resultat                                           |                              |                                 |                                     | -739 584                      |
| Belopp vid årets utgång                                  | 69 349 663                   | 37 294 715                      | 297 882                             | -17 786 451                   |

**Resultatdisposition**

Medel att disponera:

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Balanserat resultat | -17 046 867     |
| Årets resultat      | <u>-739 584</u> |
|                     | -17 786 451     |

Förslag till disposition:

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Reservering till yttre fond | 2 824 500          |
| Balanseras i ny räkning     | <u>-20 610 951</u> |
|                             | -17 786 451        |

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

**Brf Solregnet**

Org.nr. 716421-9631

**RESULTATRÄKNING**

|                                                  |            | <b>2024-01-01</b> | <b>2023-01-01</b>  |
|--------------------------------------------------|------------|-------------------|--------------------|
|                                                  | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b>  |
| <b>Rörelseintäkter,</b>                          |            |                   |                    |
| Nettoomsättning                                  | 2          | 6 318 876         | 6 050 613          |
| Övriga rörelseintäkter                           |            | 0                 | 106 936            |
| <b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>               |            | <b>6 318 876</b>  | <b>6 157 549</b>   |
| <br><b>Rörelsekostnader</b>                      |            |                   |                    |
| Övriga externa kostnader                         | 3          | -5 487 679        | -8 950 034         |
| Styrelsearvode, soc.avgifter                     |            | -221 501          | -198 697           |
| Avskrivningar                                    | 4,5        | -1 085 869        | -1 071 643         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |            | <b>-6 795 049</b> | <b>-10 220 374</b> |
| <br><b>Rörelseresultat</b>                       |            | <b>-476 173</b>   | <b>-4 062 825</b>  |
| <br><b>Finansiella poster</b>                    |            |                   |                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |            | 72                | 416                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |            | -263 483          | -277 264           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |            | <b>-263 411</b>   | <b>-276 848</b>    |
| <br><b>Resultat efter finansiella poster</b>     |            | <b>-739 584</b>   | <b>-4 339 673</b>  |
| <br><b>Årets resultat</b>                        |            | <b>-739 584</b>   | <b>-4 339 673</b>  |

| BALANSRÄKNING                                |   | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|----------------------------------------------|---|------------------|------------------|
| TILLGÅNGAR                                   |   |                  |                  |
| Anläggningstillgångar                        |   |                  |                  |
| Materiella anläggningstillgångar             |   |                  |                  |
| Byggnader och mark                           | 4 | 93 212 040       | 94 215 342       |
| Inventarier, verktyg och installationer      | 5 | <u>517 195</u>   | <u>473 409</u>   |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |   | 93 729 235       | 94 688 751       |
| Summa anläggningstillgångar                  |   | 93 729 235       | 94 688 751       |
| Omsättningstillgångar                        |   |                  |                  |
| Kortfristiga fordringar                      |   |                  |                  |
| Kundfordringar                               |   | 134 843          | 92 383           |
| Övriga fordringar                            |   | 2 770            | 3 399            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |   | <u>394 889</u>   | <u>369 712</u>   |
| Summa kortfristiga fordringar                |   | 532 502          | 465 494          |
| Kassa och bank                               |   |                  |                  |
| Kassa och bank                               |   | <u>2 108 522</u> | <u>1 507 873</u> |
| Summa kassa och bank                         |   | 2 108 522        | 1 507 873        |
| Summa omsättningstillgångar                  |   | 2 641 024        | 1 973 367        |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |   | 96 370 259       | 96 662 118       |

## BALANSRÄKNING

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

|                                  |                    |                    |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Medlemsinsatser                  | 106 644 378        | 103 992 978        |
| Fond för yttre underhåll         | 297 882            | 2 188 030          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>106 942 260</b> | <b>106 181 008</b> |

##### Fritt eget kapital

|                                 |                    |                    |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| Balanserat resultat             | -17 046 867        | -14 597 342        |
| Årets resultat                  | -739 584           | -4 339 673         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>-17 786 451</b> | <b>-18 937 015</b> |

##### Summa eget kapital

89 155 809 87 243 993

#### Långfristiga skulder

|                                   |   |              |              |
|-----------------------------------|---|--------------|--------------|
| Fastighetslån                     | 6 | 0            | 0            |
| Övriga skulder                    |   | 8 125        | 8 125        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |   | <b>8 125</b> | <b>8 125</b> |

#### Kortfristiga skulder

|                                              |   |                  |                  |
|----------------------------------------------|---|------------------|------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 6 | 5 812 352        | 7 812 352        |
| Leverantörsskulder                           |   | 413 728          | 605 286          |
| Skatteskulder                                |   | 25 773           | 36 456           |
| Övriga skulder                               |   | 5 177            | 0                |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |   | 949 295          | 955 906          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |   | <b>7 206 325</b> | <b>9 410 000</b> |

#### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

96 370 259 96 662 118



**KASSAFLÖDESANALYS**

|                                                                                         | Not | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                         |     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                         |     | -476 173                 | -4 062 825               |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                     |     | 1 085 869                | 1 071 643                |
| Erhållen ränta mm                                                                       |     | 72                       | 416                      |
| Erlagd ränta                                                                            |     | -263 483                 | -277 264                 |
| Betald inkomstskatt                                                                     |     | -21 586                  | 0                        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten<br/>före förändringar av rörelsekapital</b> |     | <hr/> 324 699            | <hr/> -3 268 030         |
| <b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>                                   |     |                          |                          |
| Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar                                                |     | -42 460                  | -92 383                  |
| Minskning(+)/ökning(-) av fordringar                                                    |     | -25 874                  | 18 535                   |
| Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder                                            |     | -191 558                 | 401 044                  |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder                                          |     | 10 795                   | -61 977                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                         |     | <hr/> 75 602             | <hr/> -3 002 811         |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                         |     |                          |                          |
| Förvärv av byggnader och mark                                                           | 4   | 0                        | 0                        |
| Förvärv av inventarier, verktyg och installationer                                      | 5   | -126 353                 | -124 363                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                         |     | <hr/> -126 353           | <hr/> -124 363           |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                        |     |                          |                          |
| Inbetalda medlemsinsatser                                                               |     | 311 016                  | 0                        |
| Förlagsinsatser / Upplåtelseavgifter                                                    |     | 2 340 384                | 0                        |
| Amortering långfristiga lån                                                             |     | -2 000 000               | 0                        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                        |     | <hr/> 651 400            | <hr/> 0                  |
| <b>Förändring av likvida medel</b>                                                      |     | 600 649                  | -673 649                 |
| Likvida medel vid årets början                                                          |     | 1 507 873                | 2 181 522                |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                     |     | <hr/> <b>2 108 522</b>   | <hr/> <b>1 507 873</b>   |

**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).

Reservering till yttre fonden enligt underhållsplan.

*Materiella anläggningstillgångar*

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

100

Maskiner och andra tekniska anläggningar

20

Inventarier, verktyg och installationer

10 och 20

**Noter till resultaträkningen****Not 2 Nettoomsättning****2024****2023**

Årsavgifter

5 323 943

4 931 464

Hyra bostäder

637 021

677 479

Hyra lokal

185 708

174 343

Bredband

94 000

94 138

Hyra basstation

10 116

0

Övrigt

68 088

173 189

6 318 876

6 050 613

**Not 3 Övriga externa kostnader****2024****2023**

Reparation, fastighetsskötsel avtal mm

1 615 149

2 253 759

Underhåll

0

3 214 873

El

400 266

390 810

Fjärrvärme

1 177 279

1 139 043

Vatten

317 874

202 008

Sopor

338 852

257 780

Fastighetsförsäkring

177 792

146 746

Kabel-tv-bredband

565 999

531 345

Förvaltning

338 429

332 248

Övriga driftskostnader

106 704

53 345

Fastighetsskatt

275 190

268 753

Revision

36 143

51 683

Övrig administrationskostnad

138 002

107 641

5 487 679

8 950 034

## NOTER

### Noter till balansräkningen

| Not 4 | Byggnader och mark          | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|-------|-----------------------------|-------------|-------------|
|       | Ingående anskaffningsvärden | 112 286 885 | 112 286 885 |
|       | Utgående anskaffningsvärden | 112 286 885 | 112 286 885 |
|       | Ingående avskrivningar      | -18 071 544 | -17 067 888 |
|       | Årets avskrivningar         | -1 003 301  | -1 003 656  |
|       | Utgående avskrivningar      | -19 074 845 | -18 071 544 |
|       | Redovisat värde             | 93 212 040  | 94 215 341  |
|       | <i>Taxeringsvärden</i>      |             |             |
|       | Mark                        | 197 764 000 | 197 764 000 |
|       | Byggnader                   | 152 164 000 | 152 164 000 |
|       |                             | 349 928 000 | 349 928 000 |

| Not 5 | Inventarier, verktyg och installationer | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------|-----------------------------------------|------------|------------|
|       | Ingående anskaffningsvärden             | 1 458 147  | 1 333 784  |
|       | Inköp                                   | 126 353    | 124 363    |
|       | Utgående anskaffningsvärden             | 1 584 500  | 1 458 147  |
|       | Ingående avskrivningar                  | -984 738   | -916 751   |
|       | Årets avskrivningar                     | -82 567    | -67 987    |
|       | Utgående avskrivningar                  | -1 067 305 | -984 738   |
|       | Redovisat värde                         | 517 195    | 473 409    |

| Not 6 | Fastighetslån  | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------|----------------|------------|------------|
|       | Lån, tid       |            |            |
|       | HB, 2025-06-03 |            |            |
|       | Villkor        |            |            |
|       |                | 3,043%     |            |
|       |                | 5 812 352  | 7 812 352  |
|       |                | 5 812 352  | 7 812 352  |

Lånet omförhandlas under år 2025, därför ses det som kortfristig skuld.

### Övriga noter

| Not 7 | Ställda säkerheter     | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------|------------------------|------------|------------|
|       | Fastighetsinteckningar | 51 172 000 | 32 978 000 |

### Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut har inträffat.

## NOTER

### Not 9 Definition av nyckeltal

#### Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt. Årsavgift enligt beäkning/all yta upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel av totala röreleintäker i %. Årsavgift enligt beräkning /alla förenings intäkter.

#### 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.

Solna

Maria McBeath  
Ordförande

Christina Demirtzoglou

Bo Karlsson

Göran Grimborn

Robin Zenlander

Mostafa Kharakki  
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

HQV Sthlm

Lena Normann  
Auktoriserad revisor

Kais Lemmouh  
Internrevisor