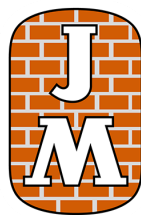


Årsredovisning 2024

Brf Soluret i Älvsjö

769637-1991



@home



r1axcpdkxg-S1Cgcpuyee

Välkommen till årsredovisningen för Brf Soluret i Älvsjö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 6
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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-02-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-11-03 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-11 hos Bolagsverket.

Föreningens skattemässiga status

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

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna har deklarerats som färdigställda och har åsatts värdeår 2022. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2038 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått taxeringsvärde för lokaler.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kabeltråden 1	2020	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

På föreningens fastighet finns två flerbostadshus i 5-13 våningar med totalt 102 bostadsrättslägenheter, total boarea och biarea ca. 7 339 m², två lokaler med en total lokalarea om ca. 110 m². Föreningen disponerar över 79 bilparkeringsplatser och sex MC-platser varav samtliga i garage. Av föreningens p-platser är åtta platser försedda med laddstolpar för elbilar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

Beräknad energiförbrukning

Beräknad energiprestanda (primärenergital) vid normalt brukande och ett normalår är enligt Energideklaration beräknad till 77 kWh/m² och år.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Föreningens entreprenör har ansökt om kvalitetsmärkning i enlighet med Trygg BRF. Detta innebär en rad krav som berör hela processen, från vad som ska ingå i ansökan, ordning på bygglov, ansvarsförsäkringar och garantiåtaganden samt vad som ska ingå i överlämningen av projektet. Det innebär även utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkylen. När projektet godkänts av Trygg BRF betyder det att entreprenören uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det cykelrum och rullstols- och barnvagnsförråd. I fastigheten finns också extra lägenhetsförråd som medlemmarna kan hyra.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i sopsuganläggning tillsammans med Kabelrullen 1 (Brf Solstrålen i Älvsjö), Kabelvindan 1 (Brf Solstrålen i Älvsjö) och Kablaget 1 (Brf Solveig). Andelstalen är Soluret 42,5% och Solstrålen 57,5%. Gemensamhetsanläggningen omfattar sopsuganläggning. Gemensamhetsanläggningen kommer förvaltas genom delägarsförvaltning.

Enligt köpekontraktet ansvarar säljaren för administration, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagande av gemensamhetsanläggningen mot ersättning av 100 000 kr per år.

Föreningens lokaler

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m ²	Löptid t.o.m.
N.G Goal Vision	Träningsstudio	JA	60	2025-09-30
Monkey biz tatto	Tatueringsstudio	JA	50	2025-07-01

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt avseende uthyrning av lokaler.

Entreprenören garanterar hyresintäkten t.o.m. den 3 maj 2024 i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

I det fall föreningen hyr ut parkeringsplatser till andra än sina egna medlemmar blir föreningen redovisningsskyldig för mervärdesskatt avseende parkeringsplatser.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea och lokalarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Styrelsens sammansättning

Petar Stanojevic	Ordförande
Shelley Wu	Styrelseledamot
Melody Bonnet Chen	Styrelseledamot
Ron Meyertov	Styrelseledamot
Torsten Enquist	Styrelseledamot
Alexander Hjelmqvist	Suppleant
Dany Madjid	Suppleant
Karolina Yayuk Dagneryd	Suppleant

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Valberedning

Anders Dagneryd	sammankallade
Sten Andersson	

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Richard Lindberg	Revisor	RSM Sverige AB
------------------	---------	----------------

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 18 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2053.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 15%.

Förändringar i avtal

Under 2024 skedde en översyn av avtalet rörande teknisk förvaltning där flera delar nu har upphandlats separat.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 165 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 164 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023
Nettoomsättning	7 885 116	7 101 751
Resultat efter fin. poster	-1 054 483	-1 518 774
Soliditet (%)	76	76
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	896	784
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,2	80,7
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 910	14 910
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	14 910	14 614
Sparande per kvm totalyta, kr	207	176
Energikostnad per kvm totalyta, kr	136	148
Räntekänslighet (%)	16,63	18,99

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 vatten (totalt 140 339 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Detta innebär att föreningen har ett positivt likviditetsmässigt resultat och kommer därför inte att ha några problem med finansiering av framtida ekonomiska förpliktelser.

Förändringar i eget kapital

		DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
	2023-12-31			2024-12-31
Insatser	209 168 500	-	-	209 168 500
Upplåtelseavgifter	148 252 000	-	-	148 252 000
Fond, yttre underhåll	129 439	-	222 330	351 769
Balanserat resultat	-884 342	-1 518 774	-222 330	-2 625 446
Årets resultat	-1 518 774	1 518 774	-1 054 483	-1 054 483
Eget kapital	355 146 823	0	-1 054 483	354 092 340

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 625 446
Årets resultat	-1 054 483
Totalt	-3 679 929

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	222 330
Balanseras i ny räkning	-3 902 259
	-3 679 929

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 885 109	7 101 751
Rörelseintäkter	3	67 961	0
Summa rörelseintäkter		7 953 070	7 101 751
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 352 046	-2 588 191
Övriga externa kostnader	8	-296 350	-172 103
Personalkostnader	9	-164 694	-99 452
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 567 052	-2 567 052
Summa rörelsekostnader		-5 380 142	-5 426 798
RÖRELSERESULTAT		2 572 927	1 674 954
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		34 274	15 636
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 661 684	-3 209 364
Summa finansiella poster		-3 627 410	-3 193 728
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 054 483	-1 518 774
ÅRETS RESULTAT		-1 054 483	-1 518 774

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	460 992 370	463 559 422
Summa materiella anläggningstillgångar		460 992 370	463 559 422
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		460 992 370	463 559 422
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		46 693	24 852
Övriga fordringar	11	1 731 852	1 583 716
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	186 806	166 804
Summa kortfristiga fordringar		1 965 351	1 775 372
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 275 905	1 242 197
Summa kassa och bank		1 275 905	1 242 197
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 241 255	3 017 569
SUMMA TILLGÅNGAR		464 233 625	466 576 991

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		357 420 500	357 420 500
Fond för yttre underhåll		351 769	129 439
Summa bundet eget kapital		357 772 269	357 549 939
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 625 446	-884 342
Årets resultat		-1 054 483	-1 518 774
Summa fritt eget kapital		-3 679 929	-2 403 116
SUMMA EGET KAPITAL		354 092 340	355 146 823
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 16	48 770 000	78 526 250
Övriga långfristiga skulder		63 000	64 000
Summa långfristiga skulder		48 833 000	78 590 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	59 471 250	30 333 750
Leverantörsskulder		171 591	521 547
Skatteskulder		229 000	562 932
Övriga kortfristiga skulder	14	16 290	15 971
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 420 154	1 405 718
Summa kortfristiga skulder		61 308 285	32 839 918
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		464 233 625	466 576 991

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 572 927	1 674 954
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 567 052	2 567 052
	5 139 979	4 242 006
Erhållen ränta	34 274	15 636
Erlagd ränta	-3 661 684	-3 209 364
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 512 569	1 048 278
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	192 314	-375 549
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-669 133	647 012
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 035 750	1 319 740
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-618 750	-660 000
Depositioner	-1 000	64 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-619 750	-596 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	416 000	723 740
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 369 248	1 645 508
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 785 248	2 369 248

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Soluret i Älvsjö har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband och vatten.

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	120 år
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	6 130 572	5 330 736
Årsavgift lokaler	272 764	264 672
Hysesintäkter garage	1 032 656	1 038 280
Deb. fastighetsskatt, moms	20 360	34 858
Internet	269 280	269 280
Varmvatten periodisering	1 802	22 000
Varmvatten, moms	140 623	133 293
Nycklar/lås vidarefakturerings	0	3 200
Dröjsmålsränta	1 853	178
Administrativ avgift	250	0
Andrahandsuthyrning	8 206	5 256
Övriga fakturerade kostnader moms	6 750	0
Öres- och kronutjämnings	-7	-2
Summa	7 885 109	7 101 751

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Vidarefakturerings	61 397	0
Försäkringsersättning	6 564	0
Summa	67 961	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	4 227
Städning	40 710	0
Teknisk fastighetsförvaltning enligt avtal	383 467	452 124
Teknisk fastighetsförvaltning utöver avtal	13 234	0
Besiktning och service	110 019	52 938
Serviceavtal	68 750	48 521
Snöskottning	56 222	21 966
Övrigt	0	2 488
Summa	672 402	582 263

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2024	2023
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	8 525	31 196
Löpande rep och underhåll installationer	5 641	3 013
Löpande rep ventilation	3 381	0
Löpande rep och underhåll hissar	14 976	16 201
Löpande rep och underhåll lås, larm och dörrar	17 708	26 347
Löpande rep och underhåll garage och p-platser	45 038	36 767
Summa	95 268	113 524

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	255 679	558 727
Uppvärmning	546 784	656 583
Vatten	190 121	140 038
Sophämtning	34 347	26 204
Summa	1 026 931	1 381 552

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	42 907	41 616
Bredband	275 063	270 737
Gemensamhetsanläggning	124 975	83 998
Beräknad fastighetsskatt	114 500	114 500
Summa	557 445	510 851

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	9 586	3 280
Övriga förvaltningskostnader	11 547	628
Revisionsarvoden	80 002	27 375
Ekonomisk förvaltning	132 855	129 718
Extradebitering Ekonomisk förvaltning	24 086	5 151
Konsultkostnader	34 679	0
Bankkostnader	3 595	5 951
Summa	296 350	172 103

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	125 320	68 605
Sociala avgifter	39 374	30 847
Summa	164 694	99 452

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	467 410 000	467 410 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	467 410 000	467 410 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 850 578	0
Årets avskrivning	-2 567 052	-3 850 578
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 417 630	-3 850 578
Utgående restvärde enligt plan	460 992 370	463 559 422
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	159 364 054	159 364 054
Taxeringsvärde byggnad	192 200 000	192 200 000
Taxeringsvärde mark	45 250 000	45 360 000
Totalt taxeringsvärde	237 450 000	237 450 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	219 642	452 989
Övriga fordringar	2 866	3 676
Klientmedelskonto	1 509 344	1 127 051
Summa	1 731 852	1 583 716

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	97 060	82 007
Försäkringspremier	44 673	38 846
Kabel-TV	45 073	45 951
Summa	186 806	166 804

Fördelning övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Väderprognosstyrning	0	23 540
Serviceavtal	53 581	17 461
Brandskydd	19 677	19 006
Summa	73 258	60 007

NOT 13, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea	2026-04-15	3,00 %	19 550 000	19 715 000
Nordea	2026-04-15	3,95 %	9 715 000	9 770 000
Nordea	2025-04-22	3,42 %	29 591 250	29 715 000
Nordea	2025-04-16	2,78 %	29 550 000	29 715 000
Nordea	2027-04-21	3,90 %	19 835 000	19 945 000
Summa			108 241 250	108 860 000
Varav kortfristig del			59 471 250	30 333 750

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 104 941 250 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 14, ÖVRIGA SKULDER

	2024-12-31	2023-12-31
Redovisningskonto moms	16 290	15 971
Summa	16 290	15 971

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	167 342	403 826
El	59 927	0
Uppvärmning	67 192	88 909
Utgiftsräntor	380 659	170 771
Vatten	37 583	30 110
Avfall	11 824	15 400
Förutbetalda avgifter/hyror	695 627	696 702
Summa	1 420 154	1 405 718

Fördelning övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Vinterunderhåll	4 387	0
Avfall	0	1 192
Arvode bokslut och avräkning	162 955	7 872
El	0	321 385
Bankkostnader	0	1 377
Summa	167 342	403 826

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	110 000 000	110 000 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat om en höjning med 1% från och med den 1 januari 2025..

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Petar Stanojevic
Ordförande

Shelley Wu
Styrelseledamot

Melody Bonnet Chen
Styrelseledamot

Ron Meyertov
Styrelseledamot

Torsten Enquist
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Richard Lindberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 11:34

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 25.04.2025 10:38

DOCUMENT ID:

S1Cgcpuyee

ENVELOPE ID:

r1axcpdkxg-S1Cgcpuyee

DOCUMENT NAME:

ÅR 2024 Brf Soluret i Älvsjö.pdf

20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PETAR STANOJEVIC petar.stanojevic@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2025 15:42 25.04.2025 13:09	eID Low	Swedish BankID IP: 81.236.20.42
2. SHELLEY WU shelleyblks@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2025 16:18 25.04.2025 16:14	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.65.218
3. MELODY BONNET CHEN melody_499@hotmail.com	Signed Authenticated	25.04.2025 16:37 25.04.2025 16:37	eID Low	Swedish BankID IP: 81.225.223.206
4. Ron Meyertov svnaj@hotmail.com	Signed Authenticated	25.04.2025 17:54 25.04.2025 17:52	eID Low	Swedish BankID IP: 81.234.187.9
5. TORSTEN ENQUIST torsten@intsec.org	Signed Authenticated	27.04.2025 10:12 27.04.2025 10:09	eID Low	Swedish BankID IP: 90.228.213.23
6. Richard Lindberg richard.lindberg@rsm.se	Signed Authenticated	29.04.2025 11:34 28.04.2025 10:03	eID Low	Swedish BankID IP: 193.15.253.230

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Soluret i Älvsjö

Org.nr 769637–1991

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Soluret i Älvsjö för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Soluret i Älvsjö för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 betryggande 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 grundar 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Richard Lindberg
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557545464019

Dokument

Revisionsberättelse_Brf Soluret i Älvsjö

Huvuddokument

3 sidor

Startades 2025-04-29 12:21:44 CEST (+0200) av Robert Kanstedt (RK)

Färdigställt 2025-04-29 12:22:42 CEST (+0200)

Initierare

Robert Kanstedt (RK)

RSM Stockholm AB

robert.kanstedt@rsm.se

Signerare

Richard Lindberg (RL)

richard.lindberg@rsm.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Richard Lindberg"

Signerade 2025-04-29 12:22:42 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

