



Välkommen till årsredovisningen för Brf Soltunet

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
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.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-11-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-11-07 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vårdträdet 4	1995	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Fastighetsägaren kan tidigast säga upp tomträtten till upphörande 2053-04-01

Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1995

Värdeåret är 1995

Föreningen har 117 bostadsrätter om totalt 9 162 kvm och 1 lokal om 63 kvm. Byggnadernas totalyta är 9226 kvm.

Styrelsens sammansättning

Eva Anita Florence Elweskiöld	Ordförande
Jenny Friberg	Styrelseledamot
Lars Magnus Öberg	Styrelseledamot
Louiza-Eleni Foteinou	Styrelseledamot
Tove Lingärde	Styrelseledamot
Fredrik Conny Jensflo	Suppleant
Romualdo Urbina Gonzalez	Suppleant

Valberedning

Kamrul Islam
Marlene Goldkuhl

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter

Revisorer

Andreas Holman Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● 2 nya hissar installerade
Fastigheter inklusive gamla hissar besiktigade, och ny underhållsplan framtagen.
Ny och förbättrad rutin för löpande brandskyddsarbete (SBA) framtagen med teknisk förvaltare.
Utbyte golvbrunnar i soputrymmen till rostfria, för skadedjursbekämpning (råttor).
Samtliga vindsfläktar (utom port 50), renovering och rengöring.
- 2023** ● Evakueringsfläkt vind renoverad och ljuddämpad, port 50
Byte av undercentral fjärrvärme
Dränering och nytt ytskikt kring fastigheter
Byte av 2 st torktumlare
- 2022** ● Byte av tvättmaskin
Byte av stamventiler med syftet att minska risken för allvarlig vattenläcka vid avstänging
- 2021-2022** ● Upprustning av nedre delen av gården inkl lekplats, ny lekplats med fallskydd, nytt utegym, flytt och nyanläggning av uteplats med pergola och grill

Planerade underhåll

- 2025** ● Inköp av ytterligare 2 nya hissar, inkl installation.

Avtal med leverantörer

Bredband fast telefoni	Stockholm stadsnät
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
El	Eon
Fastighetsförsäkring	IF via Proinova
Fjärrvärme	Stockholm Exergi

Inpasseringssystem, bokningssystem samt informationstavlor	Säkerhetsintegrering i Tyresö AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Service av hissar	ITK AB
Sophämtning	Stockholm Vatten och Avfall AB
Stamspolning	Ragn-Sells AB
Tekniskt förvaltning	Jensens bygg och drift AB
Trappstädning, städning Solstugan samt tvättstuga	Melins städ i Stockholm AB
Trädgårds- och tomtskötsel	Hässelby Tomt och Trädgård
TV	ComHem

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Vårdträdets samfällighet, med en andel på 24.5 %.

Samfälligheten förvaltar parkeringsplatser för boende. Samfälligheten ansvarar också för gemensamma ytor.

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen äger en övernattningslägenhet som under året använts flitigt. Även föreningens bastu har bokats mycket och den allmänna grillplatsen är ofta nyttjad. Gården inbjuder till social samvaro och aktivitet.

Föreningen har via samfälligheten fått nya parkeringsplatser under året, vilket har kortat kön. Under året har fem nya medlemskap godkänts i föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen höjde avgiften för medlemmarna med 4% from 240301. Hyran för hyresgäster, Pizzeria Söderberga höjdes inte, men hyran kommer att höjas inför kommande räkenskapsår.

Under året betalade föreningen för renovering av två hissar utan lån, vilket medförde att vi hade avsevärt mycket mindre pengar på våra konton under några månader. Under hösten har detta återställts.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-03-01 med 4%.

Övriga uppgifter

En ny underhållsplan för föreningen har skapats. Med denna plan som grund ska en mer långtgående ekonomisk plan skapas för föreningen, för att se till att vi har en stabil ekonomi och möjlighet att ta hand om föreningens fastigheter på bästa sätt.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 163 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 161 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 218 972	6 946 373	6 365 735	6 349 738
Resultat efter fin. poster	-1 312 621	-683 833	-1 042 257	-153 695
Soliditet (%)	42	42	43	43
Yttre fond	7 326 762	6 154 294	7 103 901	7 408 191
Taxeringsvärde	211 731 000	211 731 000	211 731 000	157 658 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	770	745	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,5	98,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 287	5 355	5 416	5 480
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 251	5 318	5 379	5 442
Sparande per kvm totalyta, kr	100	114	141	167
Elkostnad per kvm totalyta, kr	38	41	52	32
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	153	144	130	138
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	46	32	28	26
Energikostnad per kvm totalyta, kr	237	217	210	197
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,16	1,76	-	-
Räntekänslighet (%)	6,87	7,19	-	-

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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Styrelsen avser som åtgärd att fortsätta göra noggranna avvägningar av och när underhåll behöver ske. När insatser är att betrakta som nödvändiga kommer vi att se över möjligheten att ta lån för dessa. Vi kommer också att vid behov höja föreningens avgifter samt hyran för lokalen i föreningen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	11 438 970	-	-	11 438 970
Upplåtelseavgifter	4 963 970	-	-	4 963 970
Fond, yttre underhåll	6 154 294	-827 532	2 000 000	7 326 762
Balanserat resultat	15 485 551	149 699	-2 000 000	13 629 250
Årets resultat	-683 833	683 833	-1 312 621	-1 312 621
Eget kapital	37 358 952	0	-1 312 621	36 046 330

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	15 629 250
Årets resultat	-1 312 621
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 000 000
Totalt	12 316 628

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	12 316 628

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	7 218 972	6 943 354
Övriga rörelseintäkter	3	10 680	3 019
Summa rörelseintäkter		7 229 652	6 946 373
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 680 195	-5 377 296
Övriga externa kostnader	9	-282 945	-237 825
Personalkostnader	10	-307 176	-263 934
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 231 536	-905 280
Summa rörelsekostnader		-7 501 852	-6 784 335
RÖRELSERESULTAT		-272 199	162 038
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 286	21 020
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 054 708	-866 891
Summa finansiella poster		-1 040 422	-845 871
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 312 621	-683 833
ÅRETS RESULTAT		-1 312 621	-683 833

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	12, 19	84 209 085	85 280 490
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		84 209 085	85 280 490
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		84 214 085	85 285 490
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		83 425	22 051
Övriga fordringar	15	1 854 861	3 115 511
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	455 281	409 334
Summa kortfristiga fordringar		2 393 567	3 546 896
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 562	5 393
Summa kassa och bank		8 562	5 393
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 402 128	3 552 290
SUMMA TILLGÅNGAR		86 616 213	88 837 780

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 402 940	16 402 940
Fond för yttre underhåll		7 326 762	6 154 294
Summa bundet eget kapital		23 729 702	22 557 234
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		13 629 250	15 485 551
Årets resultat		-1 312 621	-683 833
Summa fritt eget kapital		12 316 628	14 801 718
SUMMA EGET KAPITAL		36 046 330	37 358 952
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	38 300 000	39 765 000
Summa långfristiga skulder		38 300 000	39 765 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	10 145 000	9 300 000
Leverantörsskulder		506 157	924 553
Skatteskulder		390 513	377 526
Övriga kortfristiga skulder		4 574	3 570
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 223 639	1 108 179
Summa kortfristiga skulder		12 269 883	11 713 828
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 616 213	88 837 780

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-272 199	162 038
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 231 537	905 280
	1 959 338	1 067 318
Erhållen ränta	14 286	21 020
Erlagd ränta	-1 056 656	-840 127
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	916 968	248 211
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-82 676	-57 280
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-286 997	644 129
Kassaflöde från den löpande verksamheten	547 295	835 060
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 160 132	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 160 132	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-620 000	-560 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-620 000	-560 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 232 837	275 060
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 872 167	2 597 108
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 639 330	2 872 167

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Soltunet har för första gången upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats.

Ingångsbalansräkning har upprättats per 2024-01-01. Enligt lätttnadsregeln i kap 35:7 K3 räknas de ingående balanserna inte om.

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	1,14 - 9,94 %
---------	---------------

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 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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	7 051 028	6 823 608
Hysesintäkter lokaler, moms	89 484	89 484
Övernattnings-/gästlägenhet	5 100	9 200
Dröjsmålsränta	0	54
Pantsättningsavgift	4 584	7 351
Överlåtelseavgift	11 464	11 029
Administrativ avgift	2 058	0
Andrahandsuthyrning	5 258	2 628
Vidarefakturerade kostnader	50 000	0
Öres- och kronutjämning	-4	0
Summa	7 218 972	6 943 354

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga erhållna bidrag	10 530	0
Övriga intäkter	150	3 019
Summa	10 680	3 019

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	137 252	120 367
Fastighetsskötsel utöver avtal	60 412	15 679
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	116 453	129 778
Städning enligt avtal	142 980	118 494
Hissbesiktning	27 301	13 593
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	36 481	0
Energideklarationer	7 485	0
Brandskydd	19 471	2 688
Bevakning	0	11 046
Myndighetstillsyn	2 115	11 150
Gårdkostnader	5 733	8 391
Gemensamma utrymmen	428	3 216
Soppantering	0	4 719
Snöröjning/sandning	0	10 733
Serviceavtal	140 468	146 102
Mattvätt/Hyrmattor	24 535	17 414
Förbrukningsmaterial	1 806	25 526
Summa	722 920	638 894

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Hyseslokaler	0	1 279
Tvättstuga	11 207	17 541
Trapphus/port/entr	0	1 636
Dörrar och lås/porttele	82 439	52 552
Övriga gemensamma utrymmen	0	1 303
VVS	64 076	12 409
Värmeanläggning/undercentral	0	241 336
Ventilation	6 231	6 440
Elinstallationer	0	14 953
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	10 994
Hissar	4 531	4 373
Tak	0	3 309
Fönster	3 140	0
Balkonger/altaner	0	3 121
Mark/gård/utemiljö	3 050	0
Skador/klotter/skadegörelse	27 201	37 122
Summa	201 875	408 367

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tvättstuga	0	72 345
Värmeanläggning	0	539 090
Fasader	0	216 096
Summa	0	827 532

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	352 967	382 835
Uppvärmning	1 410 783	1 324 851
Vatten	425 315	296 404
Sophämtning/renhållning	264 144	227 392
Summa	2 453 208	2 231 481

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	306 042	274 511
Självrisk	0	50 000
Tomträttsavgäld	645 150	594 975
Kabel-TV	9 865	12 691
Bredband	88 113	84 944
Samfällighetsavgifter	55 002	61 406
Fastighetsskatt	198 020	192 493
Summa	1 302 192	1 271 021

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	0	60
Tele- och datakommunikation	24 908	21 565
Inkassokostnader	2 076	515
Revisionsarvoden extern revisor	28 466	27 217
Styrelseomkostnader	2 300	0
Fritids och trivselkostnader	0	2 664
Föreningskostnader	7 886	3 509
Förvaltningsarvode enl avtal	132 182	126 874
Överlåtelsekostnad	20 053	18 380
Pantsättningskostnad	6 879	7 092
Administration	3 400	11 252
Konsultkostnader	54 795	7 393
Bostadsrätterna Sverige	0	9 060
Övriga externa kostnader	0	2 244
Summa	282 945	237 825

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	215 000	195 000
Löner till kollektivanst	24 160	16 640
Övriga arvoden	0	-10 000
Arbetsgivaravgifter	68 016	62 294
Summa	307 176	263 934

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 054 298	866 611
Kostnadsränta skatter och avgifter	410	280
Summa	1 054 708	866 891

NOT 12, BYGGNAD

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	107 195 173	107 195 173
Årets inköp	1 160 132	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	108 355 305	107 195 173
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-21 914 683	-21 009 403
Årets avskrivning	-2 231 537	-905 280
Utgående ackumulerad avskrivning	-24 146 220	-21 914 683
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	84 209 085	85 280 490
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	147 579 000	147 579 000
Taxeringsvärde mark	64 152 000	64 152 000
Summa	211 731 000	211 731 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	205 549	205 549
Utgående anskaffningsvärde	205 549	205 549
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-205 549	-205 549
Utgående avskrivning	-205 549	-205 549
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	5 000	5 000
Summa	5 000	5 000

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	224 092	211 470
Skattefordringar	0	32 653
Momsavräkning	0	4 614
Transaktionskonto	1 001 608	1 798 600
Borgo räntekonto	629 160	1 068 174
Summa	1 854 861	3 115 511

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	162 061	140 468
Förutbet försäkr premier	106 078	93 882
Förutbet kabel-TV	3 308	0
Förutbet tomträtt	163 500	154 650
Förutbet bredband	20 334	20 334
Summa	455 281	409 334

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2029-09-30	2,93 %	8 800 000	8 800 000
Handelsbanken	2025-04-30	0,91 %	9 525 000	9 525 000
Handelsbanken	2026-12-01	0,99 %	11 800 000	11 800 000
Handelsbanken	2027-09-30	3,93 %	6 500 000	7 000 000
Handelsbanken	2027-06-01	4,06 %	11 820 000	11 940 000
Summa			48 445 000	49 065 000
Varav kortfristig del			10 145 000	9 300 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 345 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostnad Stödning entrepr	11 167	0
Uppl kostn el	35 982	0
Uppl kostnad Värme	184 260	193 629
Uppl kostnad Extern revisor	25 000	25 000
Uppl kostn räntor	80 427	82 375
Uppl kostn vatten	33 627	0
Uppl kostnad Sophämtning	11 216	0
Uppl kostnad arvoden	185 000	177 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	58 127	52 628
Förutbet hyror/avgifter	598 833	577 047
Summa	1 223 639	1 108 179

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	95 000 000	95 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning för medlemmar i föreningen på 5% har beslutats från och med januari 2025.

Styrelsen kommer under hösten 2025 ta ställning till hur omfattande hissreparationer som behöver utföras under 2025 och i samband med detta besluta om nya lån för detta behöver tas.

Underskrifter

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

Stockholm

Eva Anita Florence Elveskiöld
Ordförande

Jenny Friberg
Styrelseledamot

Lars Magnus Öberg
Styrelseledamot

Louiza-Eleni Foteinou
Styrelseledamot

Tove Lingärde
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision
Andreas Holman
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.03.2025 18:12

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 28.03.2025 08:52

DOCUMENT ID:

r1MgNHCAJg

ENVELOPE ID:

rJM1VSC7T1e-r1MgNHCAJg

DOCUMENT NAME:

Brf Soltunet, 716422-1231 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOVE MARGARETA LINGÄRDE tove@lingarde.se	Signed Authenticated	28.03.2025 10:19 28.03.2025 10:18	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.138.33
2. Eva Anita Florence Elveskiöld anita.elveskiold@gmail.com	Signed Authenticated	28.03.2025 10:24 28.03.2025 10:24	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.138.110
3. JENNY FRIBERG jen_friberg@yahoo.se	Signed Authenticated	28.03.2025 10:37 28.03.2025 10:37	eID Low	Swedish BankID IP: 178.16.215.181
4. LARS MAGNUS ÖBERG us_oberg@yahoo.se	Signed Authenticated	28.03.2025 11:33 28.03.2025 11:33	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.74.182
5. LOUIZA-ELENI FOTEINOU l.e.fotinou@gmail.com	Signed Authenticated	29.03.2025 09:26 29.03.2025 08:37	eID Low	Swedish BankID IP: 178.16.215.107
6. ANDREAS HOLMAN andreas.holman@kungsbronborevision.se	Signed Authenticated	29.03.2025 18:12 29.03.2025 18:11	eID Low	Swedish BankID IP: 83.187.172.30

* 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 Soltunet, org.nr. 716422-1231

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Soltunet 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 31 december 2024 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.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 den 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. Den uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. Risker 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Soltunet för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.03.2025 18:12

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 28.03.2025 08:52

DOCUMENT ID:

rJgNBAXakl

ENVELOPE ID:

By-kES0Xp1e-rJgNBAXakl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Soltunet.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDREAS HOLMAN	 Signed	29.03.2025 18:12	eID	Swedish BankID
andreas.holman@kungsbronborevision.se	Authenticated	29.03.2025 18:12	Low	IP: 83.187.172.30

* 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