



Välkommen till årsredovisningen för Brf Solvändan Solna

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

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 Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-10-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-11-27 och nuvarande stadgar registrerades 2021-02-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Solvåndan 1	2013	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013-2015 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2015

Föreningen har 109 bostadsrätter om totalt 9 301 kvm och lokalyta utgör 2 479 kvm. Byggnadernas totalyta är 117 80 kvm.

Styrelsens sammansättning

Balazs Szabó	Ordförande
Dori Aslan	Styrelseledamot
Liv Ingrid Ulrica Landmark	Styrelseledamot
Marcus Dahlberg	Styrelseledamot
Johnny Chadda	Suppleant
Kaliopi Varitimidu	Suppleant
Seyed Iman Hosseini	Suppleant
Torsten Alvelid	Suppleant

Valberedning

Mikaela Propst
Alexandra Tsarapatsanis

Firmateckning

Firman tecknas av två leadmöter i förening. Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Fredrik Åborg Revisor MT Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2068. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Alla dörrar till gemensamma utrymmen förstärktes mot inbrott
Garageplatser målades om, extra platser skapades samt vi etablerade ett antal MC platser
- 2023** ● Stammspolning genomfördes i alla lägenheter
Grinden byggde om till motoriserad öppning / stängning för att minimera buller

Avtal med leverantörer

Besiktning av hissar och garageport	Kiwa
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	Wiab
Service av hissar	Kone
Service, energitjänster och underhåll	KTC
Snöröjning + Takskottning	Roseb
Städning	Keab

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 7%.

Förändringar i avtal

Avtal för mattor justerades och bakades in i städavtalet med besparingar som följd. Även städavtalet förtydligats och driftutrymmen lades till för återkommande städning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 183 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 23. Det har under året skett 15 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	8 613 735	8 013 562	7 423 192	8 129 889
Resultat efter fin. poster	-963 933	-929 775	-1 216 251	-188 770
Soliditet (%)	77	76	76	76
Yttre fond	1 808 578	1 316 598	897 156	403 146
Taxeringsvärde	355 226 000	355 226 000	355 226 000	290 253 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	633	589	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	68,1	67,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 974	10 243	10 458	10 458
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 875	8 088	8 257	8 257
Sparande per kvm totalyta, kr	162	159	136	217
Elkostnad per kvm totalyta, kr	43	44	51	34
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	71	58	51	49
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	22	15	13	15
Energikostnad per kvm totalyta, kr	136	117	115	97
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,50	1,97	-	-
Räntekänslighet (%)	15,77	17,40	-	-

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 179 062 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

- Förlusten är ett resultat av avskrivningar kombinerat med ett minskat ekonomiskt överskott pga. höjda räntor. Vi ser detta som acceptabelt vid snabba förändringar i omvärlden så inte allt slår direkt mot medlemmar.

- Just nu har vi ett bättre ränteläge som enligt Riksbanken förväntas vara oförändrad i flera år. 4 av 6 av föreningens lån villkorsändras i år och det kommer förbättra ekonomin.

- Vi ser inget behov till upplåning till kommande underhållsåtgärder och renoveringar då renoveringar på betydande belopp planeras först om 20 år och därefter ca. var 10:e år. Tanken är att hålla externa reparationsfonden förberedda inför dessa åtgärder utifrån det långsiktiga behovet

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	183 587 000	-	-	183 587 000
Upplåtelseavgifter	130 003 000	-	-	130 003 000
Fond, yttre underhåll	1 316 598	-125 533	617 513	1 808 578
Balanserat resultat	-1 714 475	-804 242	-617 513	-3 136 230
Årets resultat	-929 775	929 775	-963 933	-963 933
Eget kapital	312 262 348	0	-963 933	311 298 415

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 518 717
Årets resultat	-963 933
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-617 513
Totalt	-4 100 163

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	199 603
Balanseras i ny räkning	-3 900 560

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	8 613 735	8 013 562
Övriga rörelseintäkter	3	24 820	114 863
Summa rörelseintäkter		8 638 555	8 128 425
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 849 632	-3 844 936
Övriga externa kostnader	9	-407 734	-351 122
Personalkostnader	10	-337 832	-302 356
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 667 120	-2 674 962
Summa rörelsekostnader		-7 262 317	-7 173 376
RÖRELSERESULTAT		1 376 237	955 049
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 300	20 678
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 360 470	-1 905 502
Summa finansiella poster		-2 340 170	-1 884 824
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-963 933	-929 775
ÅRETS RESULTAT		-963 933	-929 775

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 16, 18	401 595 129	404 249 049
Maskiner och inventarier	13	26 377	39 577
Summa materiella anläggningstillgångar		401 621 505	404 288 625
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		401 621 505	404 288 625
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		137 972	148 985
Övriga fordringar	14	4 038 982	4 885 168
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	28 120	3 000
Summa kortfristiga fordringar		4 205 074	5 037 153
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 063	4 863
Summa kassa och bank		4 063	4 863
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 209 137	5 042 016
SUMMA TILLGÅNGAR		405 830 642	409 330 641

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		313 590 000	313 590 000
Fond för yttre underhåll		1 808 578	1 316 598
Summa bundet eget kapital		315 398 578	314 906 598
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 136 230	-1 714 475
Årets resultat		-963 933	-929 775
Summa fritt eget kapital		-4 100 163	-2 644 250
SUMMA EGET KAPITAL		311 298 415	312 262 348
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	28 502 500	58 339 500
Summa långfristiga skulder		28 502 500	58 339 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		64 268 750	36 931 750
Leverantörsskulder		138 997	371 227
Skatteskulder		180 260	324 520
Övriga kortfristiga skulder		161 892	70 398
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 279 828	1 030 898
Summa kortfristiga skulder		66 029 727	38 728 793
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		405 830 642	409 330 641

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 376 237	955 049
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 667 120	2 674 962
	4 043 357	3 630 011
Erhållen ränta	20 300	20 678
Erlagd ränta	-2 279 950	-1 905 502
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 783 707	1 745 187
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	206 206	-165 962
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-116 586	340 472
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 873 327	1 919 697
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 500 000	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 500 000	-2 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-626 673	-80 303
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 699 950	4 780 253
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 073 277	4 699 950

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Solvåndan Solna 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 - 10 %
Maskiner och inventarier	20 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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	5 431 440	5 076 252
Hysesintäkter lokaler	702 536	654 060
Hysesintäkter lokaler, moms	953 216	949 836
Hysesintäkter garage	902 900	714 410
Hysesintäkter p-plats	-4 300	8 400
Deb. fastighetsskatt	61 496	61 496
Deb. fastighetsskatt, moms	83 162	87 624
Bredband	268 140	286 452
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-25 328	0
Varmvatten, moms	179 767	111 352
El, moms	10 106	24 448
Elintäkter laddstolpe	0	25 398
Dröjsmålsränta	985	967
Pantsättningsavgift	23 397	6 300
Överlåtelseavgift	25 434	6 565
Administrativ avgift	784	0
Öres- och kronutjämning	-1	2
Summa	8 613 735	8 013 562

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	116 727
Övriga intäkter	24 820	-1 864
Summa	24 820	114 863

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	79 284	65 860
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	5 194
Larm och bevakning	0	4 611
Städning enligt avtal	236 813	141 231
Städning utöver avtal	0	9 131
Hissbesiktning	12 025	17 718
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	16 071	0
Brandskydd	54 735	130 677
Gårdkostnader	0	2 548
Gemensamma utrymmen	3 744	4 061
Sophantering	12 561	22 719
Garage/parkering	5 280	9 629
Snöröjning/sandning	102 622	131 508
Serviceavtal	105 020	159 156
Mattvätt/Hyrmattor	34 273	66 671
Förbrukningsmaterial	99 869	55 021
Summa	762 296	825 734

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	9 247	8 204
Installationer	0	3 692
Bostadsrättslägenheter	0	14 155
Tvättstuga	23 760	0
Trapphus/port/entr	9 534	1 993
Sophantering/återvinning	0	10 010
Dörrar och lås/porttele	8 322	192 814
VVS	30 413	225 062
Värmeanläggning/undercentral	29 174	23 792
Ventilation	18 924	18 436
Elinstallationer	20 056	5 636
Tele/TV/bredband/porttelefon	5 995	2 833
Hissar	236 640	86 559
Tak	35 948	0
Fasader	10 771	0
Fönster	0	5 280
Mark/gård/utemiljö	0	21 050
Garage/parkering	7 275	58 089
Vattenskada	14 059	0
Summa	460 120	677 604

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	30 176	63 152
VVS	104 203	0
Ventilation	0	62 381
Elinstallationer	65 223	0
Summa	199 603	125 533

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	505 505	521 795
Uppvärmning	837 136	684 888
Vatten	262 181	171 199
Sophämtning/renhållning	392 957	309 193
Summa	1 997 779	1 687 075

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	61 534	58 320
Kabel-TV	120 128	0
Bredband	85 912	308 409
Fastighetsskatt	162 260	162 260
Summa	429 835	528 989

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	47 628	38 898
Juridiska åtgärder	21 643	0
Inkassokostnader	1 532	2 538
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	45
Revisionsarvoden extern revisor	34 455	42 490
Föreningskostnader	12 460	15 929
Förvaltningsarvode enl avtal	199 130	191 239
Överlåtelsekostnad	36 049	11 029
Pantsättningskostnad	36 841	8 652
Korttidsinventarier	0	549
Administration	11 154	15 619
Konsultkostnader	6 841	24 136
Summa	407 734	351 122

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	241 200	210 000
Lön - fastighetsskötare	18 640	15 526
Övriga arvoden	0	8 000
Arbetsgivaravgifter	77 992	68 830
Summa	337 832	302 356

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	2 350 030	1 898 910
Dröjsmålsränta	7 500	7 200
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	-608
Övriga räntekostnader	2 940	0
Summa	2 360 470	1 905 502

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	425 934 498	425 934 498
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	425 934 498	425 934 498
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-21 685 449	-19 023 687
Årets avskrivning	-2 653 920	-2 661 762
Utgående ackumulerad avskrivning	-24 339 369	-21 685 449
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	401 595 129	404 249 049
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>123 159 620</i>	<i>123 159 620</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	246 800 000	246 800 000
Taxeringsvärde mark	108 426 000	108 426 000
Summa	355 226 000	355 226 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	65 970	65 970
Utgående anskaffningsvärde	65 970	65 970
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-26 394	-13 194
Avskrivningar	-13 200	-13 200
Utgående avskrivning	-39 594	-26 394
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	26 377	39 577

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2 720	170 244
Momsavräkning	-32 952	19 837
Transaktionskonto	2 998 914	3 626 913
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	4 038 982	4 885 168

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	6 533	3 000
Förutbet kabel-TV	15 076	0
Förutbet bredband	6 511	0
Summa	28 120	3 000

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-06-01	3,06 %	12 369 500	12 369 500
Handelsbanken	2025-06-02	2,90 %	18 467 500	18 467 500
Handelsbanken	2025-06-01	0,99 %	17 467 500	17 467 500
Handelsbanken	2026-06-01	0,86 %	12 035 000	12 035 000
Handelsbanken	2025-06-02	2,90 %	15 964 250	18 464 250
Handelsbanken	2026-06-01	3,99 %	16 467 500	16 467 500
Summa			92 771 250	95 271 250
Varav kortfristig del			64 268 750	36 931 750

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 92 771 250 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	3 692	0
Uppl kostnad Städning entrepr	22 506	0
Uppl kostn el	30 448	0
Uppl kostnad Värme	97 376	0
Uppl kostn räntor	80 520	0
Uppl kostnad Sophämtning	13 979	0
Uppl kostnad arvoden	153 193	153 193
Beräknade uppl. sociala avgifter	48 098	48 098
Förutbet hyror/avgifter	830 016	829 607
Summa	1 279 828	1 030 898

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	110 000 000	110 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Driften av elbilsladdning togs över av Voltiva efter Eways konkurs.

Underskrifter

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

Solna

Balazs Szabó
Ordförande

Dori Aslan
Styrelseledamot

Liv Ingrid Ulrica Landmark
Styrelseledamot

Marcus Dahlberg
Styrelseledamot

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

MT Revision
Fredrik Åborg
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.05.2025 20:06

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 16.05.2025 13:08

DOCUMENT ID:

rkwancVWex

ENVELOPE ID:

B1Z8anqNbgx-rkwancVWex

DOCUMENT NAME:

Brf Solvåndan Solna, 769627-0516 - Årsredovisning 2024.pdf

19 pages

SHA-512:

6ad9187a66031b07c629129db3d72acc284432c0fa1a3
1561ac2333d5b2832a29681d3b514910b311ec99abc09
005849ec15546455e97af897864ae169bed7b5

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BALAZS SZABÓ bazsy1983@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 13:17 16.05.2025 13:14	eID Low	Swedish BankID IP: 194.14.133.4
2. MARCUS DAHLBERG marcus.j.dahlberg@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 15:42 16.05.2025 15:41	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.37.221
3. DORI ASLAN dori.aslan@icloud.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 18:14 16.05.2025 16:19	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
4. Liv Ingrid Ulrica Landmark ulrica.landmark@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 18:42 16.05.2025 18:35	eID Low	Swedish BankID IP: 84.218.27.2
5. FREDRIK ÅBORG fredrik.aborg@mtrevision.se	 Signed Authenticated	18.05.2025 20:06 18.05.2025 20:05	eID Low	Swedish BankID IP: 81.231.8.8

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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 Solvändan Solna

Org.nr 769627-0516

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solvändan Solna 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 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 Solvändan Solna 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

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.05.2025 20:07

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 16.05.2025 13:08

DOCUMENT ID:

S1MlahcVbee

ENVELOPE ID:

BJe8p2cVZgx-S1MlahcVbee

DOCUMENT NAME:

Brf Solvåndan Solna RB 2024.pdf

3 pages

SHA-512:

50577422d87e65013c9dcd4b90036cc0dc7f1e320c67cd
4733248eb1c0addfafc4a6102fd6689c70f59d14b460445
6e5b6a55e23f7f1b08a5d7e046a92004711

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FREDRIK ÅBORG	Signed	18.05.2025 20:07	eID	Swedish BankID
fredrik.aborg@mtrevision.se	Authenticated	18.05.2025 20:06	Low	IP: 81.231.8.8

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

Attachments

No attachments 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

 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