



Välkommen till årsredovisningen för Brf Solterrassen

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. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 2008-04-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-06-02 och föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-11-05.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SVAMPKOPPEN 2	2009	VÄLLINGBY

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Avtalet skrivs om 2033-09-30 och upphör att gälla 2053-09-30.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1954 och består av 5 flerbostadshus

Värdeåret är 1954

Föreningen har 9 hyreslägenheter och 91 bostadsrätter om totalt 5 947 kvm, 1 lokal om 12 kvm, 11 förråd om 64 kvm, samt garage om 277 kvm. Byggnadernas totalyta är 6300 kvm.

Styrelsens sammansättning

Dayan Perez Cardoso	Ordförande
Anna Karin Frisk	Styrelseledamot
Björn Norrbelius	Styrelseledamot
Daniel Claussnitzer	Styrelseledamot
Katerina Linn Andie Alexa Vood	Styrelseledamot
Laura Annika Hellqvist	Styrelseledamot

Valberedning

Hallvard Hiis
Alicia Dickner

Firmateckning

Firman tecknas av Styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Carina Toresson Extern revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Åtgärder efter radonmätning och kompletterande mätningar.
Ombyggnad av sopskåp för matfallshantering.
El-serviserna till byggnaderna har uppgraderats av el-leverantören.
- 2023** ● Byte av samtliga låscylinrar i BRFs låssystem. Kostnaden belastade inte BRF.
Renovering av hyreslägenhet, 24-1103
Renovering av hyreslägenheter som har överlåtits till BRF, 2st, 24-1004, 30-0901
- 2021-2022** ● Radonmätning - Påbörjades i nov 2021, planeras att pågå fram till och med mars 2022.
Energibesparingsprojekt - Installation a geovärme för uppvärmning och byte av radiatortermostater och ventiler. Injusterjustering av värme och ventilation. Installation av temp-givare i 30st lgh och styrutrustning till ventiltionsfläktar..
- 2021** ● OVK - Obligatorisk Ventilationskontroll
Provisorisk lagning av avlopp till terraser - För att minimera risk till slutlig renovering av avlopsledningar i samband med terrassrenovering.
Framtagning av ny underhållsplan. - Genomfördes av SBC.
Åtgärder från OVK - Omfattande åtgärder i samtliga hus och lgh. Bla byte av frånluftsdon i badrum och rengörning av samtliga ventiltionskanaler. och injustering.
Mindre underhåll av hyreslägenheter i 24:an och 26:an. Målning av väggar och byte av golvmatta i kök. - lgh 0702/26 och 0803/24
- 2020** ● Byte av lås alla garageportar
Byte av terrassbrunn i 26:an på plan 5 lgh 1103 o 1104 och installation av breddavlopp - Pga av läckage i brunnen
Byte av terrassbrunn i 24:an på plan 5 lgh 1101 o 1102 och installation av breddavlopp. - Pga läckage i brunnen.
- 2019-2020** ● Renovering av takterrass Hus 28 Plan 5 - Pga en rördragning som slitits ut och gått sönder.
- 2018** ● Byte av tvättmaskin och lagning av torktumlare.
Byte till led-armaturer i samtliga trappuppgångar
Byte av golvbrunn och rörledningar samt omläggning av golv (trätrall) till två terrasser i nr 32 pga läckage - Är en terrass som nyttjas av två lägenheter.

- 2017** ● Renovering av samtliga terrasser - Målning och byte av glasrutor samt rengöring under plattorna
Byte av elarmaturer i källarförråd
Byte av 2st dörrstängare
- 2016-2017** ● Byte av elarmatur i källarförråd - Arbetet påbörjades 2016, ej helt slutfört (mars 2017).
- 2016** ● Byte av elmätartavlor
Renovering av två terrasser - Två terrasser renoverades 2016 som ett test inför kommande renovering av samtliga terrasser.
- 2015** ● Inspektion och spolning av dagvattenledningar
Målning och byte av luckor på yttertaken
- 2014** ● Asfaltering gårdsplaner - Ny asfalt eftersom den tidigare var i dåligt skick.
Justering av ventilationsstyrning
Byte av DUC (reglerutrustning)
- 2013** ● Målning garageportar
Obligatorisk Ventilationskontroll
- 2012-2013** ● Hus 24 sprickor i grunden på övre gavel - Dränering, isolering platonmatta och lagning
Trapphusrenovering nr 24-32 - Helmålning, golvputs, borttagning sopluckor mm
Projektering uteplatser - 2 altaner/hus mot parken har projekterats
Planteringar - komplettering
- 2012** ● Lagning takläckage nr 26 - Kontroll av luckor
Justering utgående varmvatten - Anm miljöförvaltningen
Balkongrenovering
- 2011-2013** ● Åtgärd Radon - Kontrollmätning efter tätning
Ledningsnät markavlopp - Årlig spolning/kontroll markbrunnar och rörsystem
- 2011** ● Renovering av fönster

Planerade underhåll

- 2022-2025** ● Fasadrenovering samt byte av tak och renovering av terrasser inkl. avlopp. I entreprenaden igår även byte av ståldörrar till förråd, byte av yttre belysning och målning av garage och entrédörrar.
- 2025** ● Åtgärder av radonanmärkingar
Renovering av hyreslägenhet, 26-0902
Byte av porttelefoner
Uppgradering av fastighetselen
Uppdatering av underhållsplan
Teckna serviceavtal för bergvärmeanläggningen

Avtal med leverantörer

Jansson Grubb Trädgårdsentreprenad AB	Trädgårdsskötsel
Miela AB	Serviceavtal tvättmaskiner och torktumlare
SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB	Ekonomisk förvaltning
SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB	Teknisk förvaltning
Silux Gruppen	Städning av trapphus
EcoGuard AB	Temperaturgivare i lägenheter

Övrig verksamhetsinformation

Åtgärdat mindre vattenskada i lgh 26-1201 genomfördes pga läckage genom taket.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Omvandlat 2st hyreslägenheter till bostadsrätter och sålt dem i befintligt skick. Lägenheter, 32-0802 och 30-0904.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 118 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 123 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 904 854	4 499 190	4 236 063	4 135 361
Resultat efter fin. poster	-3 146 248	-3 151 733	-8 307 442	-602 018
Soliditet (%)	64	70	77	82
Yttre fond	581 600	422 893	329 034	578 688
Taxeringsvärde	109 678 000	109 678 000	109 678 000	91 706 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	722	646	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,3	74,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 642	5 718	3 998	3 007
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 504	4 785	3 460	2 603
Sparande per kvm totalyta, kr	-74	-52	4	38
Elkostnad per kvm totalyta, kr	51	17	14	11
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	126	172	181	193
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	50	38	28	27
Energikostnad per kvm totalyta, kr	227	228	224	231
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,97	3,50	-	-
Räntekänslighet (%)	10,53	8,86	-	-

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 belänad 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

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -555 273 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Vi jobbar aktivt för att se över våra kostnader och har börjat ett tungt arbetet med att byta bank med ändamålet att få ner räntekostnaderna på samtliga våra lån. Som mest relaterad idag till Tak och Fasadrenoveringen, som har varit ett kostsam renovering och pågått nu i 3 år, men på väg mot ett avslut i april 2025.

Vi har ett stark samarbete med vår nya bank och har goda dialoger kring hur vi rör oss framåt samtidigt som vi kompletterar med en extern konsult, Kenneth Raneryd som är ekonomi expert på optimera fastighetskostnader relaterad till bostadsrättsföreningar.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	84 090 404	-	2 005 870	86 096 274
Upplåtelseavgifter	21 774 664	-	1 894 130	23 668 794
Fond, yttre underhåll	422 893	-264 186	422 893	581 600
Balanserat resultat	-27 638 152	-2 887 547	-422 893	-30 948 592
Årets resultat	-3 151 733	3 151 733	-3 146 248	-3 146 248
Eget kapital	75 498 076	0	753 752	76 251 827

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-30 525 699
Årets resultat	-3 146 248
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-422 893
Totalt	-34 094 841

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	24 019
Balanseras i ny räkning	-34 070 822

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	4 904 854	4 499 190
Övriga rörelseintäkter	3	0	18 466
Summa rörelseintäkter		4 904 854	4 517 656
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 921 871	-3 379 553
Övriga externa kostnader	9	-787 762	-623 900
Personalkostnader	10	-412 755	-234 985
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 566 956	-2 563 060
Summa rörelsekostnader		-6 689 344	-6 801 498
RÖRELSERESULTAT		-1 784 490	-2 283 842
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		45 387	16 997
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 407 146	-884 888
Summa finansiella poster		-1 361 758	-867 891
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 146 248	-3 151 733
ÅRETS RESULTAT		-3 146 248	-3 151 733

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	89 728 087	92 295 043
Pågående projekt	13	26 538 837	14 219 923
Summa materiella anläggningstillgångar		116 266 924	106 514 966
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		116 266 924	106 514 966
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		26 914	13 866
Övriga fordringar	14	3 257 860	1 222 135
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	258 066	103 271
Summa kortfristiga fordringar		3 542 840	1 339 272
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 542 840	1 339 272
SUMMA TILLGÅNGAR		119 809 764	107 854 238

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		109 765 068	105 865 068
Fond för yttre underhåll		581 600	422 893
Summa bundet eget kapital		110 346 668	106 287 961
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-30 948 592	-27 638 152
Årets resultat		-3 146 248	-3 151 733
Summa ansamlad förlust		-34 094 841	-30 789 885
SUMMA EGET KAPITAL		76 251 827	75 498 076
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	19 477 087	14 350 000
Summa långfristiga skulder		19 477 087	14 350 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	21 500 000	15 627 087
Leverantörsskulder		1 219 697	1 254 692
Skatteskulder		355 460	344 640
Övriga kortfristiga skulder		0	996
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 005 693	778 747
Summa kortfristiga skulder		24 080 850	18 006 162
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		119 809 764	107 854 238

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 784 490	-2 283 842
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 566 956	2 563 060
	782 466	279 218
Erhållen ränta	45 387	16 997
Erlagd ränta	-1 339 238	-849 618
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-511 384	-553 403
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-174 933	-106 912
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	133 867	471 184
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-552 450	-189 131
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-12 318 914	-14 804 323
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-12 318 914	-14 804 323
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	3 900 000	4 200 000
Upptagna lån	11 000 000	9 400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	14 900 000	13 600 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 028 636	-1 393 454
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 049 902	2 443 355
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 078 537	1 049 901

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Solterrassen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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	1,91 - 4,89 %
---------	---------------

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.

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	3 871 188	3 384 656
Hysesintäkter bostäder	784 789	861 539
Hysesintäkter lokaler	26 491	29 323
Hysesintäkter garage	191 808	191 808
Hysesintäkter förråd	5 549	9 235
Påminnelseavgift	600	0
Pantsättningsavgift	8 595	8 883
Överlåtelseavgift	11 464	7 878
Administrativ avgift	833	0
Andrahandsuthyrning	0	5 869
Vidarefakturerade kostnader	3 544	0
Öres- och kronutjämning	-7	-1
Summa	4 904 854	4 499 190

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	0	18 466
Summa	0	18 466

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	22 146	8 955
Fastighetsskötsel gård enl avtal	75 250	71 680
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	17 929	33 343
Larm och bevakning	0	90
Städning enligt avtal	104 576	119 784
Brandskydd	8 285	8 689
Bevakning	4 988	2 494
Myndighetstillsyn	11 282	25 839
Gårdkostnader	5 000	5 000
Gemensamma utrymmen	12 282	0
Snöröjning/sandning	70 004	98 603
Serviceavtal	55 041	72 628
Förbrukningsmaterial	5 705	8 134
Summa	392 486	455 239

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Hyseslägenheter	0	164 817
Bostadsrättslägenheter	11 619	0
Tvättstuga	10 812	8 697
Trapphus/port/entr	0	5 421
Dörrar och lås/porttele	15 044	29 039
VVS	6 893	20 945
Värmeanläggning/undercentral	6 929	10 906
Elinstallationer	19 859	21 394
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	8 734
Fönster	0	16 466
Garage/parkering	0	5 530
Vattenskada	66 882	51 838
Skador/klotter/skadegörelse	39 709	5 468
Summa	177 747	349 255

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Värmeanläggning	0	264 186
Mark/gård/utemiljö	24 019	0
Summa	24 019	264 186

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	323 301	108 270
Uppvärmning	791 949	1 077 979
Vatten	314 095	239 231
Sophämtning/renhållning	230 423	273 306
Summa	1 659 768	1 698 786

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	112 446
Självrisk	37 900	0
Tomträttsavgäld	384 325	256 700
Kabel-TV	34 284	24 175
Bredband	31 842	42 806
Fastighetsskatt	179 780	175 960
Korr. fastighetsskatt	-280	0
Summa	667 851	612 087

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	9 557	23 543
Juridiska åtgärder	55 573	3 625
Inkassokostnader	5 721	1 022
Revisionsarvoden extern revisor	23 750	23 750
Styrelseomkostnader	204	0
Fritids och trivselkostnader	1 551	5 893
Föreningskostnader	36 069	27 256
Förvaltningsarvode enl avtal	401 592	379 674
Överlåtelsekostnad	15 762	7 878
Pantsättningskostnad	14 046	7 350
Övriga förvaltningsarvoden	15 000	1 494
Administration	121 965	85 416
Konsultkostnader	86 972	57 000
Summa	787 762	623 900

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	317 538	183 752
Föreningsavgifter	1 529	0
Arbetsgivaravgifter	93 688	51 233
Summa	412 755	234 985

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 406 853	884 755
Dröjsmålsränta	293	133
Summa	1 407 146	884 888

NOT 12, BYGGNAD	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	105 643 636	105 059 236
Årets inköp	0	584 400
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	105 643 636	105 643 636
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 348 593	-10 785 532
Årets avskrivning	-2 566 956	-2 563 061
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 915 549	-13 348 593
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	89 728 087	92 295 043
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	67 950 000	67 950 000
Taxeringsvärde mark	41 728 000	41 728 000
Summa	109 678 000	109 678 000

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	14 219 923	0
Anskaffningar under året	12 318 914	14 219 923
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	26 538 837	14 219 923

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	179 323	172 233
Transaktionskonto	980 960	677 591
Borgo räntekonto	2 097 577	372 311
Summa	3 257 860	1 222 135

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	10 061	0
Förutbet städ	9 166	0
Förutbet försäkr premier	119 296	0
Förutbet kabel-TV	8 704	8 571
Förutbet tomträtt	100 225	94 700
Förutbet bredband	10 614	0
Summa	258 066	103 271

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2026-06-01	3,85 %	6 227 087	6 227 087
Handelsbanken	2027-07-30	3,17 %	9 250 000	9 250 000
Handelsbanken	2025-06-30	3,55 %	5 100 000	5 100 000
Handelsbanken	2025-01-15	4,05 %	3 400 000	3 400 000
Handelsbanken	2025-06-01	4,01 %	6 000 000	6 000 000
Handelsbanken	2025-01-27	4,05 %	7 000 000	
Swedbank hypotek AB	2026-10-23	2,69 %	4 000 000	
Summa			40 977 087	29 977 087
Varav kortfristig del			21 500 000	15 627 087

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 977 087 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	1 016	71 781
Uppl kostn el	103 812	9 791
Uppl kostnad Värme	55 084	198 111
Uppl kostn räntor	164 866	96 958
Uppl kostn vatten	46 119	0
Uppl kostnad Sophämtning	44 803	0
Uppl kostnad arvoden	116 988	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	36 757	0
Förutbet hyror/avgifter	436 248	402 106
Summa	1 005 693	778 747

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

41 000 000

2023-12-31

37 000 000

Underskrifter

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

Stockholm

Anna Karin Frisk
Styrelseledamot

Björn Norrbelius
Styrelseledamot

Daniel Claussnitzer
Styrelseledamot

Dayan Perez Cardoso
Ordförande

Katerina Linn Andie Alexa Vood
Styrelseledamot

Laura Annika Hellqvist
Styrelseledamot

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

Carina Toresson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.04.2025 12:23

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 15.04.2025 15:04

DOCUMENT ID:

rymsdt0sA1l

ENVELOPE ID:

BJjuFRIC1l-rymsdt0sA1l

DOCUMENT NAME:

Brf Solterrassen, 769618-6761 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DANIEL CLAUSSENITZER danielclausnitzer@gmail.com	Signed Authenticated	15.04.2025 17:04 15.04.2025 17:03	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.220.5
2. LAURA ANNIKA HELLQVIST info@solterrassen.com	Signed Authenticated	15.04.2025 17:33 15.04.2025 17:30	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.216.196
3. Dayan Perez Cardoso ordforande@solterrassen.com	Signed Authenticated	15.04.2025 20:24 15.04.2025 20:24	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.32
4. ANNA KARIN FRISK annakarin.frisk@gmail.com	Signed Authenticated	15.04.2025 21:43 15.04.2025 15:14	eID Low	Swedish BankID IP: 62.119.69.92
5. BJÖRN NORRBELIUS bjorn.norrbelius@iterio.se	Signed Authenticated	15.04.2025 21:49 15.04.2025 20:42	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.139.171
6. Katerina Linn Andie Alexa Vood katlinn.vood@gmail.com	Signed Authenticated	15.04.2025 22:04 15.04.2025 21:49	eID Low	Swedish BankID IP: 83.188.245.14
7. Carina Eva Marie Toresson carina@toressonrevision.se	Signed Authenticated	16.04.2025 12:23 16.04.2025 12:23	eID Low	Swedish BankID IP: 87.96.216.32

* 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 Bostadsrättsföreningen Solterrassen, org.nr 769618-6761.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Solterrassen för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2024 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 god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Som framgår av nyckeltalen i flerårsöversikten har föreningen ett negativ sparande per kvadratmeter om -74 kronor. Det innebär att intäkterna inte räcker till att finansiera fastighetens drift och löpande verksamhet samt att inget nytt sparande för framtida underhåll genereras. Som framgår under *Upplysning vid förlust* i förvaltningsberättelsen arbetar styrelsen med att se över kostnaderna. Då även budgeten för 2025 ser ansträngd ut med avseende på sparande till framtida underhåll har jag till styrelsen framfört min rekommendation att fortsätta det arbete som pågår med att förbättra sparandet för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi.

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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 Solterrassen för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.04.2025 12:24

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 15.04.2025 15:04

DOCUMENT ID:

HkZs_tRjA1g

ENVELOPE ID:

BylsuYCo0kg-HkZs_tRjA1g

DOCUMENT NAME:

RB BRF Solterrassen 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson	 Signed	16.04.2025 12:24	eID	Swedish BankID
carina@toressonrevision.se	Authenticated	16.04.2025 12:23	Low	IP: 87.96.216.32

* 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