

Årsredovisning för

# BRF Vårsolen

714400-1901

Räkenskapsåret  
**2024-01-01 - 2024-12-31**

| Innehållsförteckning:  | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 1-4  |
| Resultaträkning        | 5    |
| Balansräkning          | 6-7  |
| Kassaflödesanalys      | 8    |
| Noter                  | 9-12 |
| Underskrifter          | 13   |

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Vårsolen, 714400-1901, med säte i Norrtälje får härmed avge årsredovisning för 2024.

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Föreningen innehar marken med äganderätt.

#### Styrelse

##### Ordinarie ledamöter

Per Westerlund, ordförande  
Kristina Gahnström  
Isak Bladlund

#### Suppleanter

Mats Olsson  
Mats Frid

#### Revisor

Alexandra Lindqvist

#### Valberedning

Mikael Gahnström  
Anssi Pipponen

#### Föreningens stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2004-10-20.

#### Fastigheten och lägenhetsfördelning

På fastigheten finns 6 bostadshus innehållande 144 lägenheter och 7 lokaler, varav 2 lägenheter och 6 lokaler är hyresrätter. Dessutom finns 24 garage och 30 p-platser.

#### Lägenhetsfördelning:

|       |                   |                           |          |
|-------|-------------------|---------------------------|----------|
| 12 st | 1 rum och kokvrå  |                           |          |
| 4 st  | 1 rum och kök     |                           |          |
| 6 st  | 2 rum och kokvrå  |                           |          |
| 96 st | 2 rum och kök     |                           |          |
| 1 st  | 2 1/2 rum och kök |                           |          |
| 23 st | 3 rum och kök     | Yta uppl med bostadsrätt: | 8 062 m2 |
| 2 st  | Hyreslägenheter   | Yta hyresrätt:            | 482 m2   |

#### Renoveringar tidigare år

Fasadrenovering utfördes 1989.

Stamrenovering 2000.

Renovering av fönster och balkonger samt målning av träpaneler 2003.

Installation säkerhetsdörrar 2007.

Torkrum, nytt staket, lekplats, trädbeskrning samt målning av garageportar och sopluckor 2009.

Investering av nya maskiner i tvättstugan, byte av ventilationsdon 2010.

Markarbete och asfaltering på gården, elbesiktning, ventilationsarbete samt elrenovering i pannrum 2011.

Ventilationsarbete Hår och Fotvård, ny mur och nytt staket vid Stockholmsvägen samt trädbeskrning under 2013.

Renovering panel, genomgång skyddsutrymmen, staket vid Kinarestaurangen har bytts ut, nya buskar

på Lundmansgatan 1, nytt räcke på Lundmansgatan 3, renovering av stentrappor under 2014.  
Takrenovering påbörjad, altan Lundmansg.1, sanering asbest pannrum, renovering stentrappor, fuktskador med hög självrisk under 2015.  
Takrenovering slutförd, renovering av väggar i källarförråd påbörjad, renovering av hyreslokal Götgatan 15 påbörjad under 2016.  
Renovering fasadpanel, renovering hyreslokal, trädbeskärning, projektering framtagning av elritningar, byte av dörrar till tvättstugor samt renovering av väggar i källarförråd under 2017.  
Fortsatt renovering av fasadpanel samt projektering inför elrenovering gjordes under 2018.  
Elrenovering påbörjades 2019..  
Föreningen har under 2019 köpt in en kantskärmaskin.  
Elrenovering avslutades under 2020  
Trädbeskärning, justering portar under 2020.  
Ny sopstation har byggts 2022  
Nya p-platser 2022  
Renovering av tvättugekorridor och torkrum och ny tvättmaskin har köpts in 2022  
Nytt föreningskontor för styrelsen 2022  
Installation av laddplats för fordon 2024  
Ny kompoststation 2024  
Ventilationskontroll, OVK 2024  
Grävarbete för sopstation och planering p platser. 2024

### Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen.  
För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten.  
Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

### Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 12 (12) protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte.  
Vicevärd i föreningen har varit Kristina Gahnström.  
Den ekonomiska förvaltningen har handhållits av VIND Redovisning AB.  
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Daniel Wattman.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt föreningens stadgar är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat.  
Reservering har skett under året med 318 417 kr och ianspråktagande med 0 kr. Föreningen håller på med att upprätta en ny underhållsplan.

### Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1954.  
Enligt nu gällande lag utgår fastighetsavgift med 1 630 kr per lägenhet. Den del av taxeringsvärdet som gäller lokaler beskattas med 1 %.

| Föreningens lån         | Belopp    | Ränta | Förfallodag | Amortering/år |
|-------------------------|-----------|-------|-------------|---------------|
| Handelsbanken nr 274862 | 2 906 961 | 1,48% | 2025-06-01  | 63 888        |
| Handelsbanken nr 403506 | 2 000 000 | 1,20% | 2026-09-30  | 0             |
| Handelsbanken nr 529253 | 1 779 400 | 4,00% | 2026-10-30  | 122 016       |
| Handelsbanken nr 595914 | 3 000 000 | 3,96% | 2028-06-01  | 0             |
| Handelsbanken nr 760839 | 3 000 000 | 2,77% | 2029-09-30  | 0             |
| Handelsbanken nr 786583 | 1 540 879 | 2,73% | 2027-12-01  | 28 580        |
| Handelsbanken nr 786875 | 2 381 392 | 2,89% | 2027-12-01  | 24 300        |

**Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning**

|                                            | 2024-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 | Belopp i kr<br>2021-12-31 |
|--------------------------------------------|------------|------------|------------|---------------------------|
| Nettoomsättning                            | 5 555 501  | 5 627 121  | 5 386 873  | 5 390 482                 |
| Resultat efter finansiella poster          | -376 099   | 23 690     | -24 136    | 226 711                   |
| Soliditet %                                | 28         | 28         | 28         | 26                        |
| Årsavgift per kvm uppl med bostadsrätt     | 629        | 639        | -          | -                         |
| Skuldsättning per kvm                      | 1 944      | 1 972      | -          | -                         |
| Skuldsättning per kvm uppl med bostadsrätt | 2 060      | 2 090      | -          | -                         |
| Sparande per kvm                           | 68         | 109        | -          | -                         |
| Räntekänslighet                            | 3          | 3          | -          | -                         |
| Energikostnad per kvm                      | 264        | 220        | -          | -                         |
| Årsavg andel i % av totala rörelseintäkter | 91         | 91         | -          | -                         |

I enlighet med BFNAR 2023:1 har nya nyckeltal lagts till. De nya nyckeltalen visas endast från år 2023.

**Upplysning vid förlust**

Under 2024 redovisar föreningen ett underskott, bakgrunden till årets förlust är ökade driftskostnader. För att ta höjd för eventuella ytterligare kostnadsökningar och säkra en framtida stabil ekonomi i föreningen har styrelsen beslutat att höja avgiften med 5% från och med 2025-01-01.

**Eget kapital**

|                                 | Medlems-<br>insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Fritt eget<br>kapital |
|---------------------------------|----------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Vid årets början                | 3 583 115            | 3 371 491                   | 172 017               |
| Disposition enl årsstämmobeslut |                      |                             |                       |
| Avsättning yttre fond           |                      | 318 417                     | -318 417              |
| Årets resultat                  |                      |                             | -376 099              |
| Vid årets slut                  | 3 583 115            | 3 689 908                   | -522 499              |

**Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust**

|                                                                                        | Belopp i kr |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, -522 499 kronor disponeras enligt följande: |             |
| balanserat resultat                                                                    | -146 400    |
| årets resultat                                                                         | -376 099    |
| Totalt                                                                                 | -522 499    |
| Avsättning till yttre fond                                                             | 318 417     |
| Balanseras i ny räkning                                                                | -840 916    |
| Summa                                                                                  | -522 499    |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

### **Not 1 Nyckeltalsdefinitioner**

*Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

*Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

*Soliditet*

(Totalt eget kapital + (100% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver) ) / Totala tillgångar

*Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*

Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt

*Skuldsättning per kvm*

Räntebärande skulder / totala kvm

*Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt.*

Räntebärande skulder / kvm upplåten med bostadsrätt

*Sparande per kvm*

Justerat resultat / totala kvm

*Räntekänslighet*

Räntebärande skulder / årsavgifter

*Energikostnad per kvm*

Kostnad för värme, el och vatten / totala kvm

*Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*

Årsavgifter / total rörelseintäkt

**Resultaträkning**

| <i>Belopp i kr</i>                                                     | <i>Not</i> | <i>2024-01-01-<br/>2024-12-31</i> | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> |
|------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nettoomsättning                                                        | 4          | 5 555 501                         | 5 627 121                         |
| Övriga rörelseintäkter                                                 | 5          | 31 240                            | 28 057                            |
|                                                                        |            | <u>5 586 741</u>                  | <u>5 655 178</u>                  |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                                             |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                                        | 6          | -3 571 973                        | -3 231 300                        |
| Övriga externa kostnader                                               | 7          | -285 895                          | -332 413                          |
| Personalkostnader                                                      | 8,9        | -912 272                          | -881 943                          |
| Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |            | <u>-841 912</u>                   | <u>-814 048</u>                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                 |            | <u>-25 311</u>                    | <u>395 474</u>                    |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                                |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                              |            | 89 899                            | 22 930                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                             | 10         | <u>-440 687</u>                   | <u>-394 714</u>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                               |            | <u>-376 099</u>                   | <u>23 690</u>                     |
| <b>Resultat före skatt</b>                                             |            | <u>-376 099</u>                   | <u>23 690</u>                     |
| <b>Årets resultat</b>                                                  |            | <u>-376 099</u>                   | <u>23 690</u>                     |

**Balansräkning**

| <i>Belopp i kr</i>                              | <i>Not</i> | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|-------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                               |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                    |            |                   |                   |
| <b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>  |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                              | 11         | 20 732 780        | 21 186 653        |
| Inventarier, verktyg och installationer         | 12         | 242 294           | 173 243           |
|                                                 |            | <u>20 975 074</u> | <u>21 359 896</u> |
| <b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b> |            |                   |                   |
| Andra långfristiga fordringar                   | 13         | 1 900             | 1 900             |
|                                                 |            | <u>1 900</u>      | <u>1 900</u>      |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>              |            | <u>20 976 974</u> | <u>21 361 796</u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                    |            |                   |                   |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>           |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                  |            | 1 149             | 58 001            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter    |            | 4 079             | 5 542             |
|                                                 |            | <u>5 228</u>      | <u>63 543</u>     |
| <b>Kassa och bank</b>                           | 2          | 3 319 471         | 3 631 621         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>              |            | <u>3 324 699</u>  | <u>3 695 164</u>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                         |            | <u>24 301 673</u> | <u>25 056 960</u> |

**Balansräkning**

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 3 583 115         | 3 583 115         |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 3 689 908         | 3 371 491         |
|                                              |            | <u>7 273 023</u>  | <u>6 954 606</u>  |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |            |                   |                   |
| Balanserad vinst eller förlust               |            | -146 400          | 148 327           |
| Årets resultat                               |            | -376 099          | 23 690            |
|                                              |            | <u>-522 499</u>   | <u>172 017</u>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <u>6 750 524</u>  | <u>7 126 623</u>  |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>           |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 14         | 13 526 775        | 9 686 361         |
|                                              |            | <u>13 526 775</u> | <u>9 686 361</u>  |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |            | 3 081 857         | 7 161 055         |
| Leverantörsskulder                           |            | 222 466           | 270 613           |
| Skatteskulder                                |            | 26 952            | 41 116            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |            | 145 918           | 145 369           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 547 181           | 625 823           |
|                                              |            | <u>4 024 374</u>  | <u>8 243 976</u>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <u>24 301 673</u> | <u>25 056 960</u> |

**Not 2 Kassaflödesanalys**

| <i>Belopp i kr</i>                                                                  | <i>Not</i> | <i>2024-01-01-<br/>2024-12-31</i> | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |            |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster                                                   |            | -376 099                          | 23 690                            |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m                            |            | 841 912                           | 814 048                           |
|                                                                                     |            | 465 813                           | 837 738                           |
| Betald inkomstskatt                                                                 |            | -14 164                           | 13 586                            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |            | <b>451 649</b>                    | <b>851 324</b>                    |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |            |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar                                        |            | 58 315                            | 42 247                            |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder                                           |            | -126 240                          | -30 897                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |            | <b>383 724</b>                    | <b>862 674</b>                    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |            |                                   |                                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                         |            | -457 091                          | -143 837                          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |            | <b>-457 091</b>                   | <b>-143 837</b>                   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |            |                                   |                                   |
| Amortering av lån                                                                   |            | -238 784                          | -238 784                          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |            | <b>-238 784</b>                   | <b>-238 784</b>                   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             |            | <b>-312 151</b>                   | <b>480 053</b>                    |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               |            | <b>3 631 621</b>                  | <b>3 151 568</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 |            | <b>3 319 470</b>                  | <b>3 631 621</b>                  |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

## Noter

### Not 3 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

From år 2023 periodiserar inte föreningen återkommande kostnader.

#### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar [Alt. med tillägg för uppskrivningar]. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

#### Avskrivningar

##### Materiella anläggningstillgångar

|                                         | År                |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Byggnader                               | 20-175 (se nedan) |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5                 |

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 175 år
- Stam 75 år
- Installationer 50-75 år
- Värme, ventilation, el mm 30-50 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 40-50 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm 20-30 år
- Markanläggningar 20 år

**Not 4 Nettoomsättning per rörelsegren****Nettoomsättning**

|                                 | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Hysesintäkter bostäder          | 58 870                    | 58 870                    |
| Hysesintäkter lokaler           | 251 996                   | 251 996                   |
| Hysesintäkter p-platser, garage | 172 176                   | 165 707                   |
| Årsavgifter bostäder            | 4 606 201                 | 4 684 735                 |
| Årsavgifter lokaler             | 89 783                    | 89 129                    |
| Kabel TV                        | 376 475                   | 376 684                   |
| <b>Summa</b>                    | <b>5 555 501</b>          | <b>5 627 121</b>          |

I årsavgiften för bostäder ingår uppvärmning, varm- och kallvatten samt basutbud TV.

**Not 5 Övriga rörelseintäkter**

|                                        | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 13 800                    | 18 787                    |
| Intäkt laddstolpar                     | 4 907                     |                           |
| Statliga bidrag                        | 2 066                     |                           |
| Övriga intäkter                        | 10 467                    | 9 270                     |
| <b>Summa</b>                           | <b>31 240</b>             | <b>28 057</b>             |

**Not 6 Driftskostnader**

|                                 | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Underhållskostnader             | 376 719                   | 485 308                   |
| Fastighetsel                    | 157 309                   | 150 546                   |
| Uppvärmning                     | 1 117 906                 | 807 589                   |
| Vatten                          | 983 471                   | 787 329                   |
| Sophämtning                     | 112 049                   | 119 404                   |
| Fastighetsförsäkring            | 115 307                   | 132 727                   |
| Fordonsförsäkringar             |                           | 2 459                     |
| Internettjänster                | 432 271                   | 485 732                   |
| Fastighetsavgift/fastighetskatt | 266 110                   | 260 206                   |
| Övriga fastighetskostnader      | 10 831                    |                           |
| <b>Summa</b>                    | <b>3 571 973</b>          | <b>3 231 300</b>          |

**Not 7 Övriga externa kostnader**

|                           | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Administration            | 61 050                    | 96 235                    |
| Revisionsarvode           | 13 305                    | 6 858                     |
| Förvaltningsarvode        | 143 625                   | 126 850                   |
| Övriga främmande tjänster | 8 928                     | 93 898                    |
| Övriga kostnader          | 58 987                    | 8 573                     |
|                           | <b>285 895</b>            | <b>332 414</b>            |

**Not 8 Anställda och personalkostnader****Medelantalet anställda**

|                        | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Medelantalet anställda | 1                         | 1                         |
| <b>Totalt</b>          | <b>1</b>                  | <b>1</b>                  |

**Not 9 Löner och ersättningar**

|                             | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Löner och ersättningar      | 414 712                   | 448 718                   |
| Styrelsearvode              | 127 546                   | 99 583                    |
| Avgår periodisering fr 2022 |                           | -30 903                   |
| Sociala kostnader           | 329 501                   | 330 102                   |
| Övriga personalkostnader    | 40 513                    | 34 442                    |
|                             | <b>912 272</b>            | <b>881 942</b>            |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                        | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader, övriga | 440 687                   | 394 714                   |
| <b>Summa</b>           | <b>440 687</b>            | <b>394 714</b>            |

**Not 11 Byggnader och mark**

|                                        | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> |                   |                   |
| -Vid årets början                      | 43 644 120        | 43 610 283        |
| -Nyanskaffningar                       | 356 900           | 33 837            |
| Vid årets slut                         | 44 001 020        | 43 644 120        |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i>      |                   |                   |
| -Vid årets början                      | -22 457 467       | -21 664 539       |
| -Årets avskrivning                     | -810 773          | -792 928          |
| Vid årets slut                         | -23 268 240       | -22 457 467       |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | <b>20 732 780</b> | <b>21 186 653</b> |

**Varav mark**

|                                 |           |           |
|---------------------------------|-----------|-----------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden | 1 026 000 | 1 026 000 |
| Redovisat värde vid årets slut  | 1 026 000 | 1 026 000 |

Taxeringsvärdet på fastigheten uppgår totalt till 106 139 000

Varav 77 874 000 kronor avser byggnad och 28 265 000 kronor avser mark

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

|                                        | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> |                |                |
| -Vid årets början                      | 485 203        | 375 203        |
| -Nyanskaffningar                       | 100 190        | 110 000        |
|                                        | 585 393        | 485 203        |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i>      |                |                |
| -Vid årets början                      | -311 960       | -290 840       |
| -Årets avskrivning                     | -31 139        | -21 120        |
|                                        | -343 099       | -311 960       |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | <b>242 294</b> | <b>173 243</b> |

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

|                                         | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|-----------------------------------------|--------------|--------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i> |              |              |
| -Vid årets början                       | 1 900        | 1 900        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>1 900</b> | <b>1 900</b> |

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                              | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen           | 3 081 857  | 7 161 055  |
| Skulder som förfaller mellan ett och fem år från balansdagen | 13 526 775 | 9 686 361  |
|                                                              | 16 608 632 | 16 847 416 |

**Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser****Ställda säkerheter**

|                                          | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>För egna skulder och avsättningar</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                   | 25 112 000        | 25 112 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>          | <b>25 112 000</b> | <b>25 112 000</b> |

## Underskrifter

Norrtälje 2025-

Per Westerlund  
Styrelseordförande

Kristina Gahnström

Isak Bladlund

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-

Alexandra Lindqvist  
Auktoriserad revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Vårsolen

Org.nr 714400-1901

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vårsolen 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 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. 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 Vårsolen 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.

Norrtälje den dag som framgår av min elektroniska underskrift

---

Alexandra Lindqvist  
Auktoriserad revisor

ELICE MARIA KRISTINA GAHNSTRÖM

d0b5f920-aeec-4a5a-9836-4c77e510aee9 - 2025-04-23 09:17:19 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 813b55ad-a8f1-4249-9bd5-f09315113324 - SE

PER VESTERLUND

b1e77e3a-253a-49e0-ad50-1d7eca2e8a5d - 2025-04-23 11:31:27 UTC +03:00

BankID / Freja eID - b12e454a-2413-44f4-880d-9ed6bb1dab6f - SE

ISAK EMANUEL BLADLUND

10d6b3ea-7c34-4c8c-83de-97d9fcb49cc7 - 2025-04-29 09:55:14 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 36cb43c1-7f5c-4c7d-b597-ef7c94cf9732 - SE

Alexandra Camilla L Lindqvist

2df0bf26-879a-4ae2-b651-cc2932f15b5f - 2025-04-29 12:17:07 UTC +03:00

BankID / Freja eID - bdfb9916-4d62-4070-ad0f-c3009956f294 - SE

- Distribuert av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

|                   |                      |                     |                         |                              |
|-------------------|----------------------|---------------------|-------------------------|------------------------------|
| Authority to sign | asemavaltuus         | ställningsfullmakt  | autoritet til å signere | myndighed til at underskrive |
| representative    | nimenkirjoitusoikeus | firmitteckningsrätt | representant            | repræsentant                 |
| nodal             | huoltaja/edunvalvoja | forvaltare          | foresatte/verge         | frihedsberovende             |