

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
Brf Solglimten

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Solglimten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är/är inte ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2018-09-17.

Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-03-07 och fastigheten bebyggdes 1996. Föreningen består av 8 flerbostadshus och har 32 bostadsrätter om totalt 2180 kvm. Byggnadernas totalyta är 2180 kvm. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

16 st 2 rum och kök

10 st 3 rum och kök

6 st 4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Statlig fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler. fastighetsavgiften uppgår till 1 630 kr per lägenhet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 43 800 000 kr, varav byggnadsvärdet är 32 000 000 kr och markvärde 11 800 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 1997-08-15.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde varje år enligt föreningens stadgar.

Underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2042. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, räntekostnader fastighetslån och räntederivat framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2024-05-23 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Cecilia Jerring, ordförande
Elve Marmtoft
Peter Jansson
Lovisa Wahlberg Sundström

Suppleant

Kristoffer Lind
Fredrik Sundman

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 15 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Marie Nordlander
Parameter Revision AB

Valberedning

Adrian Danielsson och Joakim Forsell.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid årskiftet 2023/2024 tog DFNAB över den ekonomiska förvaltningen för föreningen. I juli meddelade DFNAB att de beslutat lägga ned sin verksamhet varför styrelsen upphandlade ett nytt företag att sköta föreningens ekonomi. Valet föll på Fastum som fr.o.m. oktober 2024 handhar föreningens ekonomiska förvaltning.

Ett nytt fjärrvärmeavtal etablerades med Eon i jan. 2024. Vi har också ett driftavtal för fjärrvärmesystemet med företaget InDoor Energy. Eon bytte fjärrvärmerör utanför hus 81 pga. läckage, föreningens mark återställdes efter detta. Vi har också ett nytt avtal med Ragn-Sells för grovsopor då detta är grundande för ersättning från kommunen gällande förpackningsavfall. Ersättningen betalas ut löpande kvartalsvis som avdrag på avfallsfakturan från kommunens entreprenör PreZero.

Elbilsladdarna byttes ut i samband med att fler laddare efterfrågades och det företag vi tidigare anlidade gått i konkurs och därför gjorde att fler laddare av samma typ inte gick att erhålla vilket är en nödvändighet i laddsystem. Företaget Miljöbelysning löste därför in de gamla laddarna och satte in en enhetlig laddarpark. Föreningen momsregistreras också för att medge enskild eldebitering för laddning. I ett förstasteg att åtgärda skogspartier i föreningen anlidades Klätterapan för nedtagning av träd mellan hus 81 och 87.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 301	2 047	1 892	1 876 592
Resultat efter finansiella poster	183	-160	-326	30
Soliditet (%)	29,9	29,4	29,5	30,2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 007	893	830	830
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 929	8 028	8 127	8 219
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	290	267	248	244
Sparande per kvm (kr/kvm)	179	165	242	204
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 929	8 028	8 127	8 219
Räntekänslighet (%)	7,8	9,0	9,5	9,6
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95,0	94,6	97,0	98,0

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 (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter. Visar med hur många procent årsavgifterna behöver höjas om räntan stiger med en procent.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnader för el och vatten ingår i årsavgiften

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Upplysning om förlust Föreningens underskott beror på att avgifterna inte täcker avskrivningarna.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 36 medlemmar. Under året har 3 medlemmar tillträtt samt inga medlemmar utträtt ur föreningen vid 3 överlåtelser.

Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 490 200	301 860	747 160	-159 910	7 379 310
Disposition av föregående års resultat:		98 140	-258 050	159 910	0
Årets resultat				182 387	182 387
Belopp vid årets utgång	6 490 200	400 000	489 110	182 387	7 561 697

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	489 110
årets vinst	182 837
	671 947
disponeras så att	
Avsättes till yttre fond	131 400
Ianspråkstas yttre fond	-69 976
i ny räkning överföres	610 523
	671 947

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 301 345	2 047 352
Övriga rörelseintäkter	3	0	9 863
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 301 345	2 057 215
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4, 5	-1 399 370	-1 548 048
Övriga externa kostnader	6	-108 531	-99 575
Personalkostnader	7	-49 428	-48 281
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-136 736	-127 296
Summa rörelsekostnader		-1 694 065	-1 823 200
Rörelseresultat		607 280	234 015
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		423	15 186
Räntekostnader och liknande resultatposter		-424 866	-409 112
Summa finansiella poster		-424 443	-393 926
Resultat efter finansiella poster		182 837	-159 911
Resultat före skatt		182 837	-159 911
Årets resultat		182 837	-159 911

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

23 997 106

24 039 443

Summa materiella anläggningstillgångar

23 997 106

24 039 443

Summa anläggningstillgångar

23 997 106

24 039 443

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

9

34 000

929 225

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

47 662

0

Summa kortfristiga fordringar

81 662

929 225

Kassa och bank

Kassa och bank

1 236 248

166 909

Summa kassa och bank

1 236 248

166 909

Summa omsättningstillgångar

1 317 910

1 096 134

SUMMA TILLGÅNGAR

25 315 016

25 135 577

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	6 490 200	6 490 200
Fond för yttre underhåll	400 000	301 860
Summa bundet eget kapital	6 890 200	6 792 060

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	489 110	747 160
Årets resultat	182 837	-159 911
Summa fritt eget kapital	671 947	587 249
Summa eget kapital	7 562 147	7 379 309

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11	0	8 882 500
Summa långfristiga skulder		0	8 882 500

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		17 285 603	8 618 847
Leverantörsskulder		195 529	58 934
Skatteskulder		4 983	6 473
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	266 754	189 514
Summa kortfristiga skulder		17 752 869	8 873 768

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

25 315 016

25 135 577

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	182 837	-159 911
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	136 736	127 296
Betald skatt	-1 490	1 909

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

318 083 -30 706

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-80 977	10 616
Förändring av kortfristiga skulder	213 835	-11 254

Kassaflöde från den löpande verksamheten

450 941 -31 344

Investeringsverksamheten

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-94 399	0
--	---------	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-94 399 0

Finansieringsverksamheten

Amorterig av lån	-215 744	-215 744
------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-215 744 -215 744

Årets kassaflöde

140 798 -247 088

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 095 449	1 342 537
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

1 236 247 1 095 449

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:
Byggnader 100 år

Not 2 Föreningens årliga intäkter

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 195 921	1 946 648
Hysesintäkter, p-plats ej moms	102 242	94 596
Pantförskrivningsavgift	0	2 100
Avgift andrahandsupplåtelse	0	2 593
Övr ej momspl ers. och intäkt	180	102
Överlåtelseavgift	2 866	1 313
Öres- och kronutjämning	137	0
	2 301 346	2 047 352

I avgiften ingår värme, vatten, fastighetsskötsel, el i gemensamma utrymmen, el i carport (motorvärmare), trappstädning, TV (grundutbudet), sophämtning/matavfall.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Elprisstöd	0	9 863
	0	9 863

Not 4 Driftkostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel grundavtal	76 105	55 077
Trädgårdsskötsel grundavtal	46 482	24 660
Snöröjning/sandning	74 375	68 125
Städdagar kostn i samband med	75 889	64 980
Serviceavtal	2 570	4 646
Fastighetsel	95 971	79 022
Fjärrvärme	466 150	390 820
Vatten- och avlopp	156 452	111 170
Avfallshantering	126 463	137 124
Fastighetsförsäkring	57 932	77 224
Kabel-tv	45 495	58 470
Förbrukningsmaterial	1 824	5 510
Kommunal fastighetsavgift	52 160	50 848
	1 277 868	1 127 676

Not 5 Reparationer och underhållskostnader

I denna not specificeras fastigheten och föreningen totala reparationer samt planerade underhållsbehov.

	2024	2023
Reparationer	16 441	2 097
Reparation värme	35 085	26 026
Underhåll dörrar/lås invändigt	0	382 999
Underhåll värme	69 976	9 250
	121 502	420 372

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Drivmedel för egna mask/fordon	437	0
Ek förvaltning grundavtal	53 730	60 878
Bankkostnader	4 106	0
Medlem/föreningsavg, ej avdrag	4 248	6 443
Korr/rättning tidigare år	23 884	0
Administrativa kostnader	0	11 629
Revisionsarvode extern revisor	22 125	20 625
	108 530	99 575

Not 7 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	40 000	39 700
Sociala avgifter på arvoden	9 428	8 581
	49 428	48 281

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 869 428	28 869 428
Inköp	94 399	0
Försäljningar/utrangeringar	-849 428	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 114 399	28 869 428
Ingående avskrivningar	-3 980 557	-4 702 689
Årets avskrivningar	-136 736	-127 296
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 117 293	-4 829 985
Utgående redovisat värde	23 997 106	24 039 443
Taxeringsvärden byggnader	32 000 000	32 000 000
Taxeringsvärden mark	11 800 000	11 800 000
	43 800 000	43 800 000

Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avräkn. för skatter och avg.	34 000	685
Borgo räntekonto	0	756 176
Bank		172 364
	34 000	929 225

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	19 310	0
Tele 2	15 239	0
Ekonomisk förvaltning	13 113	0
	47 662	0

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Handelsbanken	0,63	2025-01-30	8 882 500	9 012 500
Hnadelsbanken	3,22	2025-04-01	4 201 103	8 488 847
Handelsbanken	2,97	2025-12-30	4 202 000	0
			17 285 603	17 501 347
Kortfristig del av långfristig skuld			17 285 603	8 618 847

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 17 285 603 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna styrelsearvoden	10 000	10 000
Beräknade upplupna soc avg	3 142	3 142
Upplupna räntekostnader	9 327	9 463
Förutb hyror/avgifter, ej moms	144 897	166 909
Övr uppl kostn och förutb int.	99 388	0
	266 754	189 514

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	21 530 000	21 530 000
	21 530 000	21 530 000

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Cecilia Jerring

Elve Marmtoft

Peter Jansson

Lovisa Wahlberg Sundström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Marie Nordlander
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Solglimten.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-07 15:21:52

Dokumentet är undertecknat av:

	Ellen Anna Cecilia Jerring (19460419XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-06 10:11:56
	ELVE MARMTOFT (19430502XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-06 10:18:17
	Michaela Lovisa Sundström (19920528XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-06 21:51:25
	INGRID MARIE NORDLANDER (19540212XXXX) Revisor	2025-05-07 15:21:51
	Erik Peter Jansson (19601115XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-06 14:42:49



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Solglimten.pdf (932690 byte)

D6B19D934B752579AD68DDE7B0E83D47A707F772EE8CFDFBCDE51BD2B3AD3C3F0717644C5803993F23C5
6E1606788D52E0D606E662A98C0C24EED033DB78DD9F

<https://esign.summera.support/verify>