

Årsredovisning 2024

Brf Solstugan i Fredhäll

769621-6931



Välkommen till årsredovisningen för Brf Solstugan i Fredhäll

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-06-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-12-08 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vikingen 4	2010	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1995

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 37 bostadsrätter om totalt 1 821 kvm och 2 lokaler om 199 kvm. Byggnadernas totalyta är 2021 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anders Olofsson	Ordförande
Filip Gyllenberg	Styrelseledamot
Gilberto Alejandro Mendoza	Styrelseledamot
Wilhelm Carl Johan Boijesen	Styrelseledamot
Henrik Hillford Brander	Styrelseledamot, avgick 2025-01-03
Johan Berzén	Suppleant, avgick 2025-01-31

Valberedning

Bim Boijesen
Ann-Zofie Duvander

Firmateckning

Firman Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Stefan Gustafsson Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-06.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2023 ● Ommålning källare

2022-2023 ● Injustering av Värmesystem inkl. nya in- och utventiler på samtliga radiatorer och stammar
Åtgärder i ventilationssystem med godkänd OVK

2022 ● Installation av 8 st laddstolpar på parkering

Planerade underhåll

2025 ● Uppgradering/byte av fjärrvärmecentral

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel, teknisk och ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Trappstädning	Melins Städ i Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen lade om samtliga lån under 2024 efter att ha konkurransutsatt dåvarande bank. Föreningen valde att flytta lånen till Nordea där mer förmånliga räntevillkor erbjöds där föreningens lån lades om på löptider på mellan 3 månader och 2 år. Då föreningen ska byta undercentral under 2025 valde föreningen att ta ett års amorteringsfritt på nuvarande lån. Detta gör att föreningen nu kan betala bytet av ny undercentral under 2025 med nuvarande kassa utan att ta upp nya krediter.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 56 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 55 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 569 015	2 253 573	2 028 909	2 017 584
Resultat efter fin. poster	-166 472	-979 138	-566 858	169 574
Soliditet (%)	74	74	74	74
Yttre fond	838 617	699 718	484 213	394 213
Taxeringsvärde	91 183 000	91 183 000	91 183 000	70 623 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 010	877	810	810
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	68,5	68,6	70,8	70,8
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 186	10 212	10 322	10 451
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 941	8 964	9 055	9 168
Sparande per kvm totalyta, kr	207	17	197	363
Elkostnad per kvm totalyta, kr	41	36	39	26
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	217	186	161	146
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	50	40	32	18
Energikostnad per kvm totalyta, kr	308	262	233	190
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,29	4,19	1,30	0,69
Räntekänslighet (%)	10,09	11,65	12,74	12,90

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat efter finansiella poster uppgick till -166.472 kr, detta beror på att föreningen har årliga avskrivningar på 585.000 kr/år. Kassaflödet för 2024 var således positivt med 437.000 kr vilket ger en stark kassa på 871.000 kr vid 2024 års slut. Föreningens räntekostnader väntas sjunka under 2025 på grund av omförhandlade lån samt det allmänna ränteläget som ej fått full effekt i föreningens låneportfölj. Föreningen valde att pausa amortering under delar av 2024 i samband med omförhandling av lånen i syfte att finansiera kommande utbyte av undercentral enligt underhållsplan vilket kassan nu tillåter. Amortering planeras påbörjas igen enligt plan under 2025.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	53 905 658	-	-	53 905 658
Upplåtelseavgifter	1 712 801	-	-	1 712 801
Fond, yttre underhåll	699 718	-	138 899	838 617
Balanserat resultat	-1 926 154	-979 138	-138 899	-3 044 191
Årets resultat	-979 138	979 138	-166 472	-166 472
Eget kapital	53 412 885	0	-166 472	53 246 413

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 044 191
Årets resultat	-166 472
Totalt	-3 210 663

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	571 794
Balanseras i ny räkning	-3 782 457
	-3 210 663

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	2 569 015	2 253 573
Övriga rörelseintäkter	3	47 965	14 623
Summa rörelseintäkter		2 616 981	2 268 196
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 255 374	-1 697 878
Övriga externa kostnader	9	-90 894	-130 049
Personalkostnader	10	-76 302	-82 604
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-585 438	-580 201
Summa rörelsekostnader		-2 008 008	-2 490 732
RÖRELSERESULTAT		608 973	-222 536
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 728	6 899
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-779 173	-763 501
Summa finansiella poster		-775 445	-756 602
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-166 472	-979 138
ÅRETS RESULTAT		-166 472	-979 138

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	70 967 293	71 515 993
Maskiner och inventarier	13	255 046	241 072
Summa materiella anläggningstillgångar		71 222 339	71 757 065
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		71 222 339	71 757 065
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 317	14 836
Övriga fordringar	14	3 720	7 793
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	130 226	141 142
Summa kortfristiga fordringar		137 263	163 771
Kassa och bank			
Kassa och bank		871 021	433 546
Summa kassa och bank		871 021	433 546
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 008 284	597 317
SUMMA TILLGÅNGAR		72 230 622	72 354 382

Document ID: abe5f3b1-1f4e-47d0-b927-89d6b8e64a86

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 618 459	55 618 459
Fond för yttre underhåll		838 617	699 718
Summa bundet eget kapital		56 457 076	56 318 177
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 044 191	-1 926 154
Årets resultat		-166 472	-979 138
Summa fritt eget kapital		-3 210 663	-2 905 292
SUMMA EGET KAPITAL		53 246 413	53 412 885
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	4 225 760	0
Övriga långfristiga skulder		36 000	36 000
Summa långfristiga skulder		4 261 760	36 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		13 844 755	18 116 569
Leverantörsskulder		90 575	82 346
Skatteskulder		205 982	201 764
Övriga kortfristiga skulder		47 594	86 263
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	533 544	418 555
Summa kortfristiga skulder		14 722 450	18 905 497
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 230 622	72 354 382

Document ID: abe5f3b1-1f4e-47d0-b927-89d6b8e64a86

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	608 973	-222 536
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	585 438	580 201
	1 194 411	357 665
Erhållen ränta	3 728	6 899
Erlagd ränta	-663 979	-762 354
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	534 160	-397 790
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	26 508	52 806
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-26 427	3 050
Kassaflöde från den löpande verksamheten	534 240	-341 934
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-50 711	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-50 711	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	18 070 515	0
Amortering av lån	-18 116 569	-184 216
Depositioner	0	36 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-46 054	-148 216
ÅRETS KASSAFLÖDE	437 475	-490 150
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	433 546	923 696
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	871 021	433 546

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Solstugan i Fredhäll har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 %
Fastighetsförbättringar	2 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 696 740	1 460 378
Hysesintäkter, bostäder	99 294	94 308
Hysesintäkter, lokaler	451 648	398 001
Hysesintäkter, p-platser	178 800	170 400
Kabel-TV/Bredband	97 584	97 584
Övriga intäkter	44 949	32 902
Summa	2 569 015	2 253 573

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-5	-3
Elprisstöd	0	12 293
Försäkringsersättning	31 190	0
Fettavskiljare, moms	16 780	0
Övriga rörelseintäkter	0	2 333
Summa	47 965	14 623

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	49 869	60 499
Städning	33 055	33 000
Besiktning och service	25 150	119 418
Trädgårdsarbete	946	1 257
Övrigt	501	1 700
Summa	109 521	215 874

NOT 5, REPARATIONER	2024	2023
Reparationer	2 361	0
Bostäder	624	10 153
Tvättstuga	5 078	12 218
Källarutrymmen	12 365	0
Dörrar och lås/porttele	15 305	11 489
Övriga gemensamma utrymmen	0	10 519
VA	53 904	6 196
Värme	20 000	43 712
Ventilation	0	12 242
Hissar	19 453	9 130
Tak	3 543	0
Gård/markytor	0	1 216
Försäkringsärende/vattenskada	32 493	0
Summa	165 126	116 874

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2024	2023
Bostäder VVS	0	13 983
Värme	0	12 837
Ventilation	0	406 075
Summa	0	432 895

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2024	2023
Fastighetsel	83 218	72 357
Uppvärmning	437 769	375 871
Vatten	100 793	80 639
Sophämtning	62 543	56 741
Summa	684 323	585 607

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	58 603	48 746
Självrisker	0	52 500
Kabel-TV	12 246	11 369
Bredband	97 966	96 370
Arvode teknisk förvaltning	23 820	35 431
Fastighetsskatt	103 770	102 212
Summa	296 405	346 628

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	966	1 600
Övriga förvaltningskostnader	30 960	31 007
Juridiska kostnader	3 331	3 054
Revisionsarvoden	20 159	19 771
Ekonomisk förvaltning	35 478	34 617
Konsultkostnader	0	40 000
Summa	90 894	130 049

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	57 300	62 150
Sociala avgifter	18 002	19 537
Övriga personalkostnader	1 000	917
Summa	76 302	82 604

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	775 349	762 239
Övriga räntekostnader	3 824	1 262
Summa	779 173	763 501

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	77 895 093	77 895 093
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	77 895 093	77 895 093
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 379 100	-5 830 400
Årets avskrivning	-548 700	-548 700
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 927 800	-6 379 100
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	70 967 293	71 515 993
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>26 702 584</i>	<i>26 702 584</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	43 380 000	43 380 000
Taxeringsvärde mark	47 803 000	47 803 000
Summa	91 183 000	91 183 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	368 970	368 970
Inköp	50 711	0
Utgående anskaffningsvärde	419 682	368 970
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-127 898	-96 397
Avskrivningar	-36 738	-31 501
Utgående avskrivning	-164 636	-127 898
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	255 046	241 072

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	3 720	987
Övriga fordringar	0	6 806
Summa	3 720	7 793

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 884	30 714
Fastighetsskötsel	12 841	12 250
Försäkringspremier	56 056	53 416
Kabel-TV	0	3 128
Bredband	24 345	24 368
Förvaltning	18 100	17 266
Summa	130 226	141 142

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SBAB	2024-06-27			2 883 514
SBAB	2024-05-02			8 473 080
SBAB	2024-05-16			5 413 575
SBAB	2024-01-02			1 346 400
Nordea Hypotek	2025-05-02	4,05 %	4 225 760	
Nordea Hypotek	2026-04-15	3,98 %	4 225 760	
Nordea Hypotek	2025-05-16	3,14 %	5 399 800	
Nordea Hypotek	2025-07-01	3,75 %	4 219 195	
Summa			18 070 515	18 116 569
Varav kortfristig del			13 844 755	18 116 569

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 070 515 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 637	70 528
Städning	2 805	2 750
El	7 924	7 836
Uppvärmning	55 931	57 963
Utgiftsräntor	117 606	2 412
Vatten	25 278	20 255
Löner	28 650	0
Sociala avgifter	9 002	0
Förutbetalda avgifter/hyror	242 711	238 811
Beräknat revisionsarvode	18 000	18 000
Summa	533 544	418 555

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	23 800 000	23 800 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen drabbades av en vattenskada under sommaren 2024. Detta beroende på att en kran hos föreningens lokalhyresgäst ej stängts över natten, varpå vatten svämmade över ner i källaren. Skadan är åtgärdad i slutet på 2024 och ska slutregleras under 2025 där den återstående punkten är betalning av självrisk och åldersavdrag för renoveringen (ca 200Tkr) där föreningen ämnar kräva in detta belopp till fullo då föreningen ej orsakade skadan.

Underskrifter

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

Stockholm

Anders Olofsson
Ordförande

Filip Gyllenberg
Styrelseledamot

Gilberto Alejandro Mendoza
Styrelseledamot

Wilhelm Carl Johan Boijesen
Styrelseledamot

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

Stefan Gustafsson
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2025-04-24 09:29:38 UTC+00:00

Styrelseledamot

Stig Anders Erik Olofsson



SE BankID - 815696a5-7c3b-4676-a197-3c22ff7757ce

2025-04-24 09:32:12 UTC+00:00

Styrelseledamot

Gilberto Alejandro Mendoza



SE BankID - ef3d741c-aaa2-4f79-9f01-a034a3485d5e

2025-04-24 12:32:17 UTC+00:00

Styrelseordförande

Wilhelm Carl Johan Samuelsson



SE BankID - d639bbb5-4689-4ff6-a3f5-5e56b5031cf8

2025-04-24 14:58:52 UTC+00:00

Styrelseledamot

FILIP BERTIL TORBJÖRN GYLLE...



SE BankID - f069554b-b0fe-49d8-893d-c934eac73255

2025-04-24 20:27:24 UTC+00:00

Revisor

Karl Stefan Gustafsson



SE BankID - ff734b3b-8e9c-405e-8a62-75dad82d8ae

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Solstugan i Fredhäll

Org.nr 769621-6931

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Solstugan i Fredhäll för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Norrköping den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Stefan Gustafsson
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2025-04-28 06:52:29 UTC+00:00

Karl Stefan Gustafsson



SE BankID - b45d73c5-660c-47ea-9903-1aba03012b9c