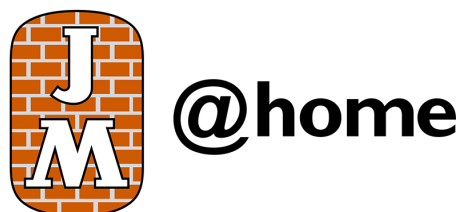


# Årsredovisning 2023

## Brf Soluret i Älvsjö

769637-1991



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Soluret i Älvsjö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

|  |              |
|--|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> ..... | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....  | s. 1         |
| Giltighet .....  | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b> .....                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 5         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 6         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 7         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 7         |
| <b>Resultaträkning</b> .....                             | <b>s. 8</b>  |
| <b>Balansräkning</b> .....                               | <b>s. 9</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b> .....                           | <b>s. 11</b> |
| <b>Noter</b> .....                                       | <b>s. 12</b> |
| <b>Underskrifter</b> .....                               | <b>s. 17</b> |

# 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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-02-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-11-03 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-11 hos Bolagsverket.

### Föreningens skattemässiga status

Föreningen är vid ingången och utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna har deklarerats som färdigställda och har åsatts värdeår 2022. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2038 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått taxeringsvärde för lokaler.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Kabeltråden 1        | 2020    | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

På föreningens fastighet finns två flerbostadshus i 5-13 våningar med totalt 102 bostadsrättslägenheter, total boarea och biarea ca. 7 339 m<sup>2</sup>, två lokaler med en total lokalarea om ca. 110 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 79 bilparkeringsplatser och sex MC-platser varav samtliga i garage. Av föreningens p-platser är åtta platser försedda med laddstolpar för elbilar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

#### Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

#### Beräknad energiförbrukning

Beräknad energiprestanda (primärenergital) vid normalt brukande och ett normalår är enligt Energideklaration beräknad till 77 kWh/m<sup>2</sup> och år.

#### Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Föreningens entreprenör har ansökt om kvalitetsmärkning i enlighet med Trygg BRF. Detta innebär en rad krav som berör hela processen, från vad som ska ingå i ansökan, ordning på bygglov, ansvarsförsäkringar och garantiåtaganden samt vad som ska ingå i överlämningen av projektet. Det innebär även utökade krav på nyckeltal i kostnads kalkylen. När projektet godkänts av Trygg BRF betyder det att entreprenören uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB.

#### Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det cykelrum och rullstols- och barnvagnsförråd. I fastigheten finns också extra lägenhetsförråd som medlemmarna kan hyra.

#### Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i sopsuganläggning tillsammans med Kabelrullen 1 (Brf Solstrålen i Älvsjö), Kabelvindan 1 (Brf Solstrålen i Älvsjö) och Kablaget 1 (Brf Solveig). Andelstalen är Soluret 42,5% och Solstrålen 57,5%. Gemensamhetsanläggningen omfattar sopsuganläggning. Gemensamhetsanläggningen kommer förvaltas genom samfällighetsförening.

Enligt köpekontraktet ansvarar säljaren för administration, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagande av gemensamhetsanläggningen mot ersättning av 100 000 kr per år.

#### Föreningens lokaler

| Hyresgäst         | Lokaltyp         | Moms | Yta m <sup>2</sup> | Löptid t.o.m. |
|-------------------|------------------|------|--------------------|---------------|
| Studio Mimundi    | Träningsstudio   | JA   | 60                 | 2023-06-19    |
| N.G Goal Vision   | Träningsstudio   | JA   | 60                 | 2025-09-30    |
| Monkey biz tattoo | Tatueringsstudio | JA   | 50                 | 2025-07-01    |



## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

#### *Föreningens långfristiga lån*

Under året har föreningen amorterat 660 000 (480 000) kronor i enlighet med den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 13.

#### *Årsavgifter*

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 8,5%.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 167 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 165 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| <b>NYCKELTAL</b>  | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|---|-------------|-------------|
| Nettoomsättning   | 7 101 751   | 3 333 498   |
| Resultat efter fin. poster                                | -1 518 774  | -754 903    |
| Soliditet (%)   | 76          | 76          |
| Årsavgift per m <sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt     | 784         | -           |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)        | 80,7        | -           |
| Skuldsättning per m <sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt | 14 910      | 15 000      |
| Skuldsättning per m <sup>2</sup>                          | 14 614      | 14 778      |
| Sparande per m <sup>2</sup>                               | 176         | -           |
| Energikostnad per m <sup>2</sup>                          | 148         | -           |
| Räntekänslighet   | 18,99       | -           |

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för vatten tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

## Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Detta innebär att föreningen har ett positivt likviditetsmässigt resultat och kommer därför inte att ha några problem med finansiering av framtida ekonomiska förpliktelser.

Styrelsen har även tagit beslut att höja årsavgifterna med 15% från och med 1 januari 2024.



## Förändringar i eget kapital

|                       | <b>2022-12-31</b>  | <b>DISPONERING AV<br/>FÖREGÅENDE ÅRS<br/>RESULTAT</b> | <b>DISPONERING AV<br/>ÖVRIGA POSTER</b> | <b>2023-12-31</b>  |
|-----------------------|--------------------|---|---|--------------------|
| Insatser              | 209 168 500        | -   | -                                       | 209 168 500        |
| Upplåtelseavgifter    | 148 252 000        | -   | -                                       | 148 252 000        |
| Fond, yttre underhåll | 0                  | -   | 129 439                                 | 129 439            |
| Balanserat resultat   | 0                  | -754 903  | -129 439                                | -884 342           |
| Årets resultat        | -754 903           | 754 903   | -1 518 774                              | -1 518 774         |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>356 665 597</b> | <b>0</b>  | <b>-1 518 774</b>                       | <b>355 146 823</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -884 342          |
| Årets resultat      | -1 518 774        |
| <b>Totalt</b>       | <b>-2 403 116</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 222 330           |
| Balanseras i ny räkning              | -2 625 446        |
|                                      | <b>-2 403 116</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT        | 2023              | 2022              |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 7 101 751         | 3 332 499         |
| Rörelseintäkter                                   | 3          | 0                 | 72 521            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>7 101 751</b>  | <b>3 405 020</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7 | -2 588 191        | -1 108 274        |
| Övriga externa kostnader                          | 8          | -172 103          | -287 314          |
| Personalkostnader                                 | 9          | -99 452           | 0                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -2 567 052        | -1 283 526        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-5 426 798</b> | <b>-2 679 114</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>1 674 954</b>  | <b>725 905</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 15 636            | 974               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -3 209 364        | -1 481 782        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-3 193 728</b> | <b>-1 480 808</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>-1 518 774</b> | <b>-754 903</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>-1 518 774</b> | <b>-754 903</b>   |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT    | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Byggnad och mark                              | 10, 16 | 463 559 422        | 466 126 474        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>463 559 422</b> | <b>466 126 474</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>463 559 422</b> | <b>466 126 474</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                    |                    |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |        | 24 852             | 134 206            |
| Övriga fordringar                             | 11     | 1 583 716          | 1 667 658          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 12     | 166 804            | 105 546            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>1 775 372</b>   | <b>1 907 410</b>   |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                |        | 1 242 197          | 10 870             |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>1 242 197</b>   | <b>10 870</b>      |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>3 017 569</b>   | <b>1 918 280</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>466 576 991</b> | <b>468 044 754</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT    | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 357 420 500        | 357 420 500        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 129 439            | 0                  |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>357 549 939</b> | <b>357 420 500</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -884 342           | 0                  |
| Årets resultat                               |        | -1 518 774         | -754 903           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-2 403 116</b>  | <b>-754 903</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>355 146 823</b> | <b>356 665 597</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 13, 16 | 78 526 250         | 78 920 000         |
| Övriga långfristiga skulder                  |        | 64 000             | 0                  |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>78 590 250</b>  | <b>78 920 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 13     | 30 333 750         | 30 600 000         |
| Leverantörsskulder                           |        | 521 547            | 101 435            |
| Skatteskulder                                |        | 562 932            | 448 432            |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 14     | 15 971             | 37 440             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15     | 1 405 718          | 1 271 849          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>32 839 918</b>  | <b>32 459 156</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>466 576 991</b> | <b>468 044 754</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER   | 2023             | 2022                |
|---|------------------|---------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                  |                     |
| <b>Rörelseresultat</b>  | <b>1 674 954</b> | <b>725 905</b>      |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                     |
| Årets avskrivningar   | 2 567 052        | 1 283 526           |
|   | <b>4 242 006</b> | <b>2 009 431</b>    |
| Erhållen ränta  | 15 636           | 974                 |
| Erlagd ränta  | -3 209 364       | -1 481 782          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 048 278</b> | <b>528 623</b>      |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>  |                  |                     |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -375 549         | -431 391            |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 647 012          | 1 718 142           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>1 319 740</b> | <b>1 815 374</b>    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                  |                     |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | 0                | -108 055 141        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>-108 055 141</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                  |                     |
| Bundet eget kapital   | 0                | 216 678 500         |
| Upptagna lån  | 0                | 110 000 000         |
| Amortering av lån   | -660 000         | -234 924 375        |
| Depositioner  | 64 000           | 0                   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-596 000</b>  | <b>91 754 125</b>   |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   | <b>723 740</b>   | <b>-14 485 642</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>   | <b>1 645 508</b> | <b>16 131 150</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>   | <b>2 369 248</b> | <b>1 645 508</b>    |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Soluret i Älvsjö 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.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående räkenskapsår.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband och vatten.

#### 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 120 år

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.

#### Fastighetslån

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

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                                 | 2023             | 2022             |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder            | 5 330 736        | 2 456 621        |
| Årsavgift lokaler               | 264 672          | 120 660          |
| Hysesintäkter garage            | 1 038 280        | 537 786          |
| Deb. fastighetsskatt, moms      | 34 858           | 0                |
| Internet                        | 269 280          | 134 640          |
| Varmvatten periodisering        | 22 000           | 0                |
| Varmvatten, moms                | 133 293          | 78 003           |
| Nycklar/lås vidarefakturerering | 3 200            | 0                |
| Andrahandsuthyrning             | 5 254            | 4 788            |
| Dröjsmålsränta                  | 178              | 0                |
| <b>Summa</b>                    | <b>7 101 751</b> | <b>3 332 499</b> |

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                                 | 2023     | 2022          |
|---------------------------------|----------|---------------|
| Intäkt från entreprenör ej moms | 0        | 72 521        |
| <b>Summa</b>                    | <b>0</b> | <b>72 521</b> |

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|  | 2023           | 2022          |
|--|----------------|---------------|
| Fastighetsskötsel utöver avtal             | 4 227          | 0             |
| Larm och bevakning                         | 0              | 6 264         |
| Teknisk fastighetsförvaltning enligt avtal | 452 124        | 3 163         |
| Serviceavtal                               | 48 521         | 28 830        |
| Besiktning och service                     | 52 938         | 0             |
| Snöskottning                               | 21 966         | 0             |
| Övrigt                                     | 2 488          | 0             |
| <b>Summa</b>                               | <b>582 263</b> | <b>38 257</b> |

### NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

|  | 2023           | 2022          |
|--|----------------|---------------|
| Löpande rep och underhåll av bostäder          | 0              | 3 321         |
| Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen  | 31 196         | 33 316        |
| Löpande rep och underhåll installationer       | 3 013          | 1 188         |
| Löpande rep och underhåll hissar               | 16 201         | 0             |
| Löpande rep och underhåll lås, larm och dörrar | 26 347         | 0             |
| Löpande rep och underhåll markytor             | 0              | 700           |
| Löpande rep och underhåll garage och p-platser | 36 767         | 15 050        |
| <b>Summa</b>                                   | <b>113 524</b> | <b>53 575</b> |

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2023             | 2022           |
|--------------|------------------|----------------|
| Fastighetsel | 558 727          | 424 000        |
| Uppvärmning  | 656 583          | 241 965        |
| Vatten       | 140 038          | 102 468        |
| Sophämtning  | 26 204           | 27 990         |
| <b>Summa</b> | <b>1 381 552</b> | <b>796 423</b> |

## NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                       | 2023           | 2022           |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial                  | 3 280          | 377            |
| Övriga förvaltningskostnader          | 628            | 0              |
| Revisionsarvoden                      | 27 375         | 10 500         |
| Ekonomisk förvaltning                 | 129 718        | 61 125         |
| Extradebitering ekonomisk förvaltning | 5 151          | 1 251          |
| Teknisk förvaltning                   | 0              | 213 250        |
| Bankkostnader                         | 5 951          | 811            |
| <b>Summa</b>                          | <b>172 103</b> | <b>287 314</b> |

## NOT 9, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2023          | 2022     |
|------------------|---------------|----------|
| Styrelsearvoden  | 68 605        | 0        |
| Sociala avgifter | 30 847        | 0        |
| <b>Summa</b>     | <b>99 452</b> | <b>0</b> |

## NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

|   | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| <b>Ingående</b>                               | 467 410 000        | 0                  |
| <b>Omklassificeringar</b>                     | 0                  | 467 410 000        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | 467 410 000        | 467 410 000        |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| <b>Ingående</b>                               | -1 283 526         | 0                  |
| <b>Årets avskrivning</b>                      | -2 567 052         | -1 283 526         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | -3 850 578         | -1 283 526         |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | 463 559 422        | 466 126 474        |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | 159 364 054        | 159 364 054        |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 192 200 000        | 66 108 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 45 250 000         | 46 000 000         |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                  | <b>237 450 000</b> | <b>112 108 000</b> |

## NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                     | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|---------------------|------------------|------------------|
| Fordran Entreprenör | 0                | 32 727           |
| Skattekonto         | 452 989          | 293              |
| Övriga fordringar   | 3 676            | 0                |
| Klientmedelskonto   | 1 127 051        | 1 634 638        |
| <b>Summa</b>        | <b>1 583 716</b> | <b>1 667 658</b> |



## NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|   | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 82 007         | 105 546        |
| Försäkringspremier                                  | 38 846         | 0              |
| Kabel-TV  | 45 951         | 0              |
| <b>Summa</b>  | <b>166 804</b> | <b>105 546</b> |

Fördelning övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                       | 2023-12-31    | 2022-12-31     |
|-----------------------|---------------|----------------|
| Hemsida               |               | 1 250          |
| Väderprognosstyrning  | 23 540        | 21 568         |
| Internet och telefoni |               | 44 642         |
| Fastighetsförsäkring  |               | 38 085         |
| Serviceavtal          | 17 461        |                |
| Brandskydd            | 19 006        |                |
| <b>Summa</b>          | <b>60 007</b> | <b>105 546</b> |

## NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2023-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 | SKULD<br>2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea                | 2026-04-15               | 3,00 %                  | 19 715 000          | 19 880 000          |
| Nordea                | 2026-04-15               | 3,95 %                  | 9 770 000           | 0                   |
| Nordea                | 2024-04-17               | 2,69 %                  | 29 715 000          | 29 880 000          |
| Nordea                | 2025-04-16               | 2,78 %                  | 29 715 000          | 29 880 000          |
| Nordea                | 2027-04-21               | 3,90 %                  | 19 945 000          | 29 880 000          |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>108 860 000</b>  | <b>109 520 000</b>  |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 30 333 750          | 30 600 000          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 105 560 000 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 14, ÖVRIGA SKULDER

|                        | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|------------------------|---------------|---------------|
| Redovisningskonto moms | 15 971        | 37 440        |
| <b>Summa</b>           | <b>15 971</b> | <b>37 440</b> |

## NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|   | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 696 702           | 644 569           |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 403 826           | 550 848           |
| Uppvärmning   | 88 909            | 76 432            |
| Utgiftsräntor                                       | 170 771           | 0                 |
| Vatten  | 30 110            | 0                 |
| Avfall  | 15 400            | 0                 |
| <b>Summa</b>  | <b>1 405 718</b>  | <b>1 271 849</b>  |

Fördelning övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                              | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Vatten                       |                | 27 211         |
| Avfall                       | 1 192          | 26 996         |
| Tjänsteavtal Brunata         |                | 9 870          |
| Arvode bokslut och avräkning | 79 872         | 62 770         |
| El                           | 321 385        | 424 000        |
| Bankkostnad                  | 1 377          |                |
| Öresavrundning               |                | 2              |
| <b>Summa</b>                 | <b>403 826</b> | <b>550 848</b> |

## NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 110 000 000       | 110 000 000       |

## NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 15% från och med 1 januari 2024.

## Underskrifter

\_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Shelley Wu  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Dany Madjid  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Petar Stanojevic  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Jonathan Hemlin Ström  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Torsten Enquist  
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Richard Lindberg  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2024 19:45

SENT BY OWNER:

Vanja Henriksson • 08.05.2024 06:38

DOCUMENT ID:

rkeQyMKdfc

ENVELOPE ID:

HkQ1MKOGC-rkeQyMKdfc

DOCUMENT NAME:

ÅR 2023 Soluret.pdf

19 pages

## Activity log

| RECIPIENT   | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS  |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| 1. SHELLEY WU<br>shelleyblks@gmail.com                                    | Signed<br>Authenticated | 08.05.2024 07:50<br>08.05.2024 07:47 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1978/03/01)<br>IP: 217.215.79.168 |
| 2. DANY MADJID<br>danyam@kth.se   | Signed<br>Authenticated | 08.05.2024 09:44<br>08.05.2024 09:44 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1991/11/12)<br>IP: 81.234.148.252 |
| 3. PETAR STANOJEVIC<br>petar.stanojevic@gmail.com                         | Signed<br>Authenticated | 08.05.2024 09:47<br>08.05.2024 09:47 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1983/08/25)<br>IP: 217.215.79.169 |
| 4. Anton Jonathan Edward Hemlin Ström<br>jonathan.hemlin@advokatstrom.com | Signed<br>Authenticated | 14.05.2024 11:02<br>14.05.2024 11:01 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1994/10/05)<br>IP: 188.150.183.62 |
| 5. TORSTEN ENQUIST<br>torsten@intsec.org                                  | Signed<br>Authenticated | 14.05.2024 18:46<br>14.05.2024 18:45 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1973/11/02)<br>IP: 217.212.207.75 |
| 6. Richard Lindberg<br>richard.lindberg@rsm.se                            | Signed<br>Authenticated | 14.05.2024 19:45<br>14.05.2024 19:43 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1974/01/21)<br>IP: 83.250.169.125 |

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

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed



## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Soluret i Älvsjö

Org.nr 769637-1991

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Soluret i Älvsjö för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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 revisionsssed 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-04-17 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### 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 revisionsssed 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. Risker 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 Soluret i Älvsjö för räkenskapsåret 2023 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Richard Lindberg  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557517488646

## Dokument

RB 2023 Brf Soluret  
Huvuddokument  
2 sidor  
*Startades 2024-05-14 20:20:43 CEST (+0200) av Richard Lindberg (RL)*  
*Färdigställt 2024-05-14 20:21:34 CEST (+0200)*

## Signerare

Richard Lindberg (RL)  
RSM Stockholm AB  
*richard.lindberg@rsm.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Richard Lindberg"*  
*Signerade 2024-05-14 20:21:34 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

