

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024-01-01 - 2024-12-31
Brf Solrosen

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 informerar om fastigheten

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet med beteckningen Årsboken 5 och byggår 1939, belägen i Bromma inom Stockholms kommun, med adress Byggmästarvägen 25 och 27 förvärvades 2010. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 13 lägenheter, varav samtliga är bostadsrätter. Marken innehas med tomträtt.

Av de 13 lägenheterna är 12 st med 2 rum och kök och en med 3 rum och kök. Fastighetens totala byggnadsyta uppgår till 688 kvm, varav boytan uppgår till 596 kvm.

Parkeringar

Föreningen har sex parkeringsplatser, varav samtliga hyrs ut till föreningens medlemmar. Alla parkeringsplatser är för närvarande upptagna och föreningen tillämpar ett kösystem där samtliga medlemmar kan anmäla sitt intresse för parkeringsplats. För närvarande står inga medlemmar i kö för parkeringsplats.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens medlemmar har tillgång till tvättstuga. I tvättstugan återfinns två tvättmaskiner, en torktumlare samt torkskåp.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Fastum AB.

Genomförda åtgärder under året

Under året har underhåll utförts, bland annat genom inköp av ny tvättmaskin till tvättstugan.

Fastighetens tekniska status

Nästa planerade större, men ännu ej beslutade, åtgärd är att utföra en översyn av balkongerna. Detta kommer att ske senast 2026.

<i>År</i>	<i>Åtgärd</i>
2011	Delvis stambyte
2011	Modernisering av elinstallationer
2011	Totalrenovering av tvättstuga
2012	Renovering av fönster inkl balkong-, entrédörrar
2012	Säkerhetsdörrar och postboxar
2012	Renovering av trapphus och källargång
2012	3 st nya parkeringsplatser
2013	Renovering av tak samt tilläggsisolering
2018	Ombyggnad av lokal till bostad och upplåtelse med bostadsrätt
2021	Renovering entréportar
2022	Kollektiv bredbandsanslutning
2023	Renovering av en stentrappa på föreningens tomt
2023	Inköp av nytt torkskåp till tvättstugan
2024	Inköp av ny tvättmaskin till tvättstugan

Styrelsen informerar om föreningen

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-08-28. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2010-11-25 och nuvarande stadgar registrerades 2024-07-02.

Styrelse

Under verksamhetsåret har styrelsen haft följande sammansättning.

Daniel Sundberg	Ordförande
Linda Goldkuhl Sandberg	Ledamot
Fredrik Adell	Ledamot

Albin Christiansson	Suppleant
Patricio Astudillo Samuelsson	Suppleant

Revisorer

Maria Sukhova	Extern revisor, Kungsbron Borevision AB
Joakkim Häll	Revisorsuppleant

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året genomfört 12 protokollförda sammanträden.

Andrahandsuthyrningar

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa lagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte har möjlighet att bo i lägenheten. Nyttjande rätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd hyrs ut i andra hand. Föreningen tar även ut en avgift vid andrahandsuthyrning.

Två lägenheter har under året i perioder varit uthyrda i andra hand, vid årsskiftet är en lägenhet fortfarande uthyrd i andra hand.

Styrelsen informerar om ekonomin

Årsavgifter

Med start 2024-01-01 har avgifterna höjts med 12%, pga det allmänt ökande kostnadsläget. Årsavgifterna förändrades senast 2023-01-01 genom en höjning med 5 %.

Enligt föreningens stadgar skall bostadsrättsinnehavarna betala årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten samt stadgeenliga avsättningar till fond för yttre underhåll. Det är styrelsen som beslutar om ändring av årsavgifterna. Fördelningen av årsavgifterna är baserad på lägenheternas andelstal.

Finansiering

Bostadsrättslagen ställer krav på att föreningen skall ha en strategi för att skapa reserver för att klara framtida underhåll. Föreningen skapar för närvarande sannolikt tillräckliga reserver, se nyckeltal och not 7.

Reserver som föreningen skapar kan sparas på banken eller vanligare genom att amortera befintliga banklån. När det är dags för större underhåll ökas de banklån som amorterats igen.

En förening kan generellt finansiera större framtida underhåll på tre sätt:

1. Genom att själv spara ihop reserverna som behövs. Detta görs genom att ta ut rättvisa avgifter som utöver löpande driftsutgifter även täcker årligt slitage av byggnad. Slitageersättningen genererar reserver för att åtgärda slitaget (framtida underhåll).
2. Genom att ta upp nya lån i banken om det finns ett belåningsutrymme i fastigheten.
3. Genom att medlemmarna lämnar kapitaltillskott till föreningen.

Belåning

Föreningens lån i Stadshypotek är uppdelat på tre olika löptider. Se not 11 . Styrelsen anser att denna mix av bindningstider är fördelaktig då de medför en förutsägbarhet i ränteutgifterna framöver samtidigt som vi för en tredjedel av lånet kan ta fördel av en eventuellt lägre låneränta.

Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till 14 800 000 kr, varav markvärde 7 800 000 kr och byggnaderna 7 000 000 kr. Taxeringsvärdet fastställs var tredje år av skatteverket och speglar generellt 75 % av marknadsvärdet på fastigheten, som om det vore ett hyreshus.

Fastighetsavgift

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2024 har varit 1 630 kr per bostadslägenhet.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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

Förvaltningsberättelse

Med "Förvaltningsberättelsen" börjar den lagstadgade informationsgivningen.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till utnyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening).

Tomträtt

Föreningen innehar tomträtt till fastigheten. Marken ägs av Stockholms stad. Föreningen betalar tomträttsavgäld årligen till Stockholms stad. Avgäldsperioden är 2019-10-01 - 2029-09-30 och ändring av avgäld kan påkallas av endera part under näst sista året i avgäldsperioden för ikraftträdande nästkommande avgäldsperiod. Detta betyder att tomträttsavgälden kan ändras vart 10:e år. För närvarande är tomrätten på 85 000 kr per år och kommer ligga kvar på den nivån till och med år 2029.

Underhållsplan

Föreningen har upprättat en aktuell underhållsplan från 2024 till 2072 via Fastum AB.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgifterna höjdes med 12 % från och med den 1 januari på grund av det allmänt ökade kostnadsläget. Under året har underhåll utförts, bland annat genom inköp av en ny tvättmaskin till tvättstugan. Dessutom har föreningen under året upphandlat den ekonomiska förvaltningen till en ny leverantör. Från och med den 1 januari 2025 är det Nabo som ansvarar för den ekonomiska förvaltningen. Årsstämman hölls den 27 maj, där bland annat en ny styrelse valdes. En extra stämma hölls den 6 oktober för att välja en ny styrelseledamot, då en tidigare ledamot hade flyttat från föreningen.

Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 14 medlemmar. Under året har tre överlåtelse ägt rum. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 14 medlemmar.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning tkr	677	608	560	552
Resultat efter fin. poster tkr	-139	-213	-175	-152
Soliditet (%)	76	76	76	76
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 018	909	866	866
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 805	5 872	5 940	6 007
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 805	5 872	5 940	6 007
Sparande per kvm (kr/kvm)	237	205	171	211
Räntekänslighet (%)	6	6	7	7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	351	331	292	289
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90	86	92	93

Bostadsrättsyta 596 kvm.

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.

I nyckeltalet årsavgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1.

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 x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.
En nyckeltal i årsredovisningen som tas med för första gången.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning vid förlust

Föreningens har ett underskott på 139 tkr medan avskrivningen på fastigheten motsvarar 236 tkr. Bortser man från avskrivningen så har föreningen ett positivt resultat ett positivt sparande som styrelsen bedömer som rimligt för finansiering av kommande åtaganden.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 573	2 576	-2 551	-213	11 385
Disposition av föregående års resultat:			-213	213	0
Årets resultat				-139	-139
Belopp vid årets utgång	11 573	2 576	-2 764	-139	11 247

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 763 998
årets förlust	-138 951
	-2 902 949
behandlas så att i ny räkning överföres	-2 902 949
	-2 902 949

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna göras i enlighet med föreningens underhållsplan. Föreningen har en underhållsplan men styrelsen föreslår ingen avsättning med beaktande av att gjorda avskrivningar skapar tillräckliga reserver i bokföringen för framtida underhåll. Avskrivningarna uppgår till 343 kr/kvm byggnadyta och överstiger vid en rimlig bedömning vad en lång underhållsplan skulle motivera.

Det finns heller inget tillgängligt fritt kapital i föreningen och därmed ingen risk för olämplig utdelning av de sparade reserverna till medlemmarna.

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		676 582	607 916
Övriga rörelseintäkter		0	21 898
Summa rörelseintäkter	1	676 582	629 814
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-454 411	-492 558
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-62 270	-48 630
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-234 265	-236 428
Summa rörelsekostnader		-750 946	-777 616
Rörelseresultat		-74 364	-147 802
Finansiella poster			
Ränteintäkter		2 946	1 069
Räntekostnader		-67 533	-65 884
Summa finansiella poster		-64 587	-64 815
Resultat efter finansiella poster		-138 951	-212 617
Årets resultat	7	-138 951	-212 617

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	8	13 988 515	14 221 003
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	1 777
Summa materiella anläggningstillgångar		13 988 515	14 222 780
Summa anläggningstillgångar		13 988 515	14 222 780
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare	10	784 136	748 866
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 782	29 289
Summa kortfristiga fordringar		828 918	778 155
Summa omsättningstillgångar		828 918	778 155
SUMMA TILLGÅNGAR		14 817 433	15 000 935

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

14 149 482

14 149 482

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-2 763 998

-2 551 380

Årets resultat

-138 951

-212 617

Summa ansamlad förlust

-2 902 949

-2 763 997

Summa eget kapital

11 246 533

11 385 485

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

1 240 000

2 960 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

2 220 000

540 000

Leverantörsskulder

25 314

27 029

Skatteskulder

1 071

538

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

84 515

87 883

Summa kortfristiga skulder

2 330 900

655 450

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

14 817 433

15 000 935

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-138 951

-212 617

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

234 265

236 428

Betald skatt

533

910

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

95 847

24 721

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-7 855

6 509

Förändring av leverantörsskulder

-1 715

9 385

Förändring av kortfristiga skulder

-3 369

26 538

Kassaflöde från den löpande verksamheten

82 908

67 153

Finansieringsverksamheten

Amortering

-40 000

-40 000

Årets kassaflöde

42 908

27 153

Likvida medel vid årets början

736 858

709 705

Likvida medel vid årets slut

779 766

736 858

Noter

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 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1-4% / 25-100 år
Inventarier, verktyg och installationer	10% / 10 år

Förvärv av fastighet och uppskjuten skatteskuld

Föreningen förvärvade fastigheten genom s k bolagspaketering, vilket innebär att fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 11 064 032 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Denna skatteskuld redovisas enligt gällande regler inte i balansräkningen.

Not 1 Rörelseintäkter

	2024	2023
Årsavgifter bostäder*	606 640	541 642
Hysesintäkter, p-plats	37 473	35 000
Hysesintäkter, övr. objekt	10 800	9 600
Hysesintäkter bredband	21 684	21 684
Övr ers. och intäkt	-16	18 730
Elprisstöd	0	3 158
	676 581	629 814

* I årsavgiften ingår vatten och värme.

Not 2 Fastighetsskötsel

	2024	2023
Serviceavtal	6 325	6 073
Planteringar, träd och buskar	2 463	0
Besiktningsskostnader	0	10 750
	8 788	16 823

Not 3 Reparationer

	2024	2023
Reparation tvättstuga	0	7 090
Reparation vattenskada	0	5 788
Reparation fasader	0	10 000
Självrisker	26 700	0
Nycklar o lås	1 279	0
	27 979	22 878

Not 4 Periodiskt underhåll

	2024	2023
Planerat underhåll (samlingsk)	0	66 051
Underhåll tvättstuga	43 330	32 313
	43 330	98 364

Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2024	2023
Fastighetsel	19 923	20 152
Uppvärmning	156 253	150 594
Vattenkostnader	33 160	26 530
Sophämtning	16 764	14 337
Fastighetsförsäkring	16 284	14 970
Tomträttsavgälder	85 000	79 825
Kommunikation	25 740	26 490
Fastighetsskatt	21 190	20 657
	374 314	353 555

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvode (extern)	18 125	17 500
Ek. förvaltning	36 268	25 464
Övriga förvaltningskostnader	4 334	4 166
Kreditupplysning	2 043	0
Övriga externa tjänster	1 500	1 500
	62 270	48 630

Not 7 Årets resultat

Det justerade resultatet nedan benämns "Underhållsöverskott" och bör visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

	2024	2023
Årets resultat	-138 951	-212 617
Justering för avskrivningskostnader	234 265	236 428
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	45 793	98 364
Underhållsöverskott	141 107	122 175

Not 8 Byggnad

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 884 882	16 884 882
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 884 882	16 884 882
Ingående avskrivningar	-2 663 879	-2 431 393
Årets avskrivningar	-232 488	-232 488
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 896 367	-2 663 881
Utgående redovisat värde	13 988 515	14 221 001
Taxeringsvärden byggnader	7 000 000	7 000 000
Taxeringsvärden mark	7 800 000	7 800 000
	14 800 000	14 800 000
Bokfört värde byggnader	13 998 513	14 221 001
Bokfört värde mark		0
	13 998 513	14 221 001

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 400	39 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 400	39 400
Ingående avskrivningar	-37 623	-33 683
Årets avskrivningar	-1 777	-3 940
Utgående ackumulerade avskrivningar	-39 400	-37 623
Utgående redovisat värde	0	1 777

Not 10 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel på skattekonto	4 371	12 008
Klientmedelskonto i DB hos ekonomisk förvaltare	327 686	736 858
Skattefordran	0	0
Klientmedelskonto i Handelsbanken	452 079	0
	784 136	748 866

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	3,6	2025-03-11	500 000	500 000
Stadshypotek	1,37	2027-12-01	1 240 000	1 260 000
Stadshypotek	1,23	2025-12-01	1 720 000	1 740 000
			3 460 000	3 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld			2 260 000	540 000

Syftet med belåningen är långfristig. Den redovisade kortfristiga delen av lånen avser dels avtalad årlig amortering men även lån med slutbetalningsdag för omförhandling nästa år som enligt nuvarande regelverk måste klassificeras som kortfristigt.

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	7 000 000	7 000 000
	7 000 000	7 000 000

Stockholm

Daniel Sundberg
Ordförande

Linda Goldkuhl Sandberg

Fredrik Adell

Min revisionsberättelse har lämnats

Maria Sukhlova
Revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Solrosen.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-08 08:14:44

Dokumentet är undertecknat av:

 DANIEL SUNDBERG (19780225XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-07 21:31:51
 Linda Sandberg (19810921XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-07 16:23:44
 Erik Gustav Fredrik Adell (19930303XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-07 17:53:35
 MARIA SUKHOVA (19860702XXXX) Revisor	2025-04-08 08:14:44



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Solrosen.pdf (1140183 byte)

B6B0B3FD11BB939E49CBC495E0E579DC3A4F15C9E3FAEC386E4F2827F86F6456FB2930C1A05B6B43AF84
6939F21F964576BB007CC7A73774C9353EDBA53A9D4A

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summera support

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Solrosen, org.nr. 769621–9588

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solrosen för räkenskapsåret 20240101–20241231.

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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Med den andra informationen menas information från styrelsen på sidorna 1–4.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Solrosen för räkenskapsåret 20240101–20241231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-08 08:15:37

Dokumentet är undertecknat av:



MARIA SUKHOVA (19860702XXXX) Revisor

2025-04-08 08:15:37



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (108903 byte)

5423B28C1DD48717FC4485F35F821326E0564BD616E3C96BB85DF2ECF1B4E6E1675BA3C4E88A4B01B9B7
BD0A805ECED308DEB6DBF5C5E7904FA7FEE1F0BF1C69

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera** support