

Årsredovisning 2024

Brf Soluret

769620-1313



Välkommen till årsredovisningen för Brf Soluret

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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

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 Haninge.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-05-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-10-15 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-24 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Söderbymalm 7:51	2009	Haninge Kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1990

Föreningen har 17 hyreslägenheter och 162 bostadsrätter om totalt 15 752 kvm och 5 lokaler om 313 kvm. Byggnadernas totalyta är 17220 kvm.

Styrelsens sammansättning

Alexandra Bergström	Ordförande
Jeanette Lindzter	Styrelseledamot
Jimmy Engström	Styrelseledamot
Mariola Lupicki	Styrelseledamot
Patrik Bävits Blom	Styrelseledamot

Valberedning

Lina Engström
Jessica Jakobsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Joakim Mattsson Revisor Kungsbron Borevision
Ulrika Olsson Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Rensning av cyklar i förråd.
Fler laddstolpar för elbilar förbereds för användning.
Parkeringsplatser- fler parkeringsplatser etableras.
- 2023** ● Flera hyresrätter ombildas till bostadsrätter, vinsten vid försäljningen tillfaller föreningen.
Radonmätning.
Lagning av skador på husens socklar.
Målningsarbeten och viss renovering av föreningens träfasader.
Byte av armaturer på parkeringen.
Skurning och polering av samtliga trapphusgolv.
Lagning av trasiga trappnosar i portarna.
Föreningens alla plåttak och midjeplåtar tvättas.
Föreningen byter el-leverantör från Fortum till Vattenfall med rörligt avtal.
Portarna på gård 1 lackas om.
- 2022** ● Flera hyresrätter ombildas till bostadsrätter, vinsten vid försäljningen tillfaller föreningen.
Ny värmepump, expansionskärl och styrenhet för värmesystemet till föreningen installeras
Paketboxar från PostNord placeras på föreningens mark.
Föreningen byter tv tjänst från ComHem till Ownit. Alla boenden får en ny digitaltvbox som tillhör lägenheten.
Föreningen omförhandlar avtalet med Ownit bredband och höjer hastigheten från 250/250 till 1000/1000 till samma pris. Alla boenden från en ny router av Ownit som tillhör lägenheten.
Föreningen påbörjar energibesparingar, reglerar ner värmen på varmvattnet och sänker inomhustemperaturen
Föreningen byter el-leverantör från Vattenfall till Fortum portföljförvaltning.
- 2021-2022** ● Föreningen utför OVK, Obligatorisk ventilationskontroll.
Stambyte, alla badrum totalrenoveras.
Stambyte, köks- och badrumsstammar byts.
- 2021** ● Batteriholk placeras i grovsoprummet, för återvinning av hushållsbatterier.
Laddstolpar för elbilar installeras på 8 parkeringsplatser.
Övervakningskameror installeras på parkering och vid sophus.
3 träd som dött på baksidan av gård 2 tas ner.
Föreningens tre portaler har isolerats och värmeslingorna som tidigare fanns där är borttagna.
Tre hyreslägenheter ombildas till bostadsrätter, vinsten av försäljningen tillfaller föreningen

- 2020** ● Några träd ut mot bilvägen beskärs och tas ned för bättre belysning i området.
Ventilationskanalerna byts ut i en lägenhet som föreningen tidigare ombildat från lokal till lägenhet.
Nytt bollplank kommer upp vid bollplanen.
Föreningens odlingslotter rustas upp och går att hyra.
Gård 1 får cykelställ inne på gårdsområdet.
Porttelefonerna övergår till IP-telefoni.
Betongfundament utanför balkongerna på nedre botten tas bort.
Skatteverkets lägenhetsnummer korrigeras efter felaktigheter upptäcks.
Piskställ och bänkar tas bort i området.
Portarna på gård 1 åtgärdas på brister.
Rensning av cyklar i förråd.
Föreningen börjar med matafallssortering.
Målning av två små hus vid entrén till gård 1.
Målning av garage och carports, byter ut murket virke.
Målning av parkeringsrutor.
Stolpar och fundament i garage och carports byts ut.
Garageportarna breddas och byts ut.
Stuprör och hängrännor på garage och carports byts ut.
Alla takpannor på föreningens låga byggnader spolas av och trasiga pannor byts ut.
Armaturerna utanför entréporterna på gård 2 byts ut till LED.
- 2019** ● Nedmontering av vägg för större föreningslokal.
Målning av samtliga hisskorgar och byte till led armaturer.
OVK, Obligatorisk ventilationskontroll utförs.
Byte av ventilation i tvättstugorna.
Inomhusarmaturer byts ut till LED.
Renovering och inglasning av samtliga balkonger.
- 2018-2023** ● Hissreparationer utförs.
Spolning och rensning av dagvattenbrunnar.
- 2018** ● Utomhus armaturer utbytta till LED.
PCB-sanering.
Trädgårdsarbete med utgrävning och plantering.
Montering av snörasskydd på taken över portarna.
Provtagning för bedömning av skick och livslängd avseende balkongplattor.
- 2017** ● Byte av entreportar på gård 1.
Byte av garageportar vid gård 1.
Spolning av avloppsrör.
Byte av vissa avloppsrör i kulverten.
- 2016** ● Borttagning av träd och buskar på gård 1 och 2.
Ombyggnation av lekplatsen.
- 2015** ● Lokal ombildas till lägenhet.

- 2014** ● Relining av köksavlopp.
- 2013** ● Radiatorventiler byts ut.
FTX systemet byts ut.
- 2011** ● Radonmätning.
- 1990** ● Nytt tak med betongpannor.
Badrummen renoveras.

Planerade underhåll

- 2025** ● Brandsäkerhetsbesiktning
OVK- obligatorisk ventilations kontroll.
Uppfräschning av fasaden vid Valla Livs.
Nya entréportar planeras för gård 2.
Fix av rondellerna inne på gårdarna.
- 2026** ● Stamventiler på värmesystemet planeras att bytas.
Målning av trapphusen.

Avtal med leverantörer

Bredband och tv leverantör	Ownit
Ekonomiförvaltning och inkasso	Nabo
Elavtal	Vattenfall
Elavtal	Vattenfall
Entrémattor	Elis
Fastighetsförsäkring	IF
Fastighetsförvaltning, felanmälan, drift och energi.	HSB fastighet
Fjärrvärme	Vattenfall
Grovsopor, batterier och elavfall	SRV
Hissbesiktning	Kiwa
Hisservice	Hisskontakt
Hushållssopor	Haninge kommun
Laddstolpe för elbil	Laddaccess
Markskötsel och snöröjning	HSB mark
Parkeringsbolag	P-service
Passagesystem, lås och nyckelservice	Brandbergens Låshörna
Rökluckor serviceavtal	Brandexperten
Skadedjur	Anticimex
Städbolag	Söder om söder
Störningsjour	Bevakningsassistans
Tv	Tele2/Comhem
Vatten och avlopp	Haninge Kommun

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgiften höjs med 10% 2024, bla pga de ökade räntorna och inflationen.

Föreningen gör en extraamortering på 4 miljoner under 2024, totalt amorterar föreningen ca 5,3 miljoner under 2024.

Några av föreningens låns bindningstider löper ut, där de binds om.

Föreningen flyttar 4 lån från SBAB till Swedbank för att få bättre ränta på dessa lån.

Övriga uppgifter

Föreningen gör ett stort låsbyte, som Brandbergens låshörna utför. Dit kan boende vända sig för att kvittera ut nya nycklar som de har behörighet till. Garage, lägenhetsförråd, barnvagns och cykelrum får nya cylindrar och nycklar.

Föreningen uppdaterar lekplatsen med ny gungställning och klätterställning efter de gamla gått ur tiden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 233 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 239 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

Föreningen har under året upplåtit 2 bostadsrätter. I början av -25 har ytterligare 2 bostadsrätter upplåtits.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	17 992 154	16 959 980	15 862 000	15 090 000
Resultat efter fin. poster	-3 569 553	-4 346 916	680 786	1 111 000
Soliditet (%)	39	39	39	39
Yttre fond	-	-	-	-
Taxeringsvärde	240 871 000	240 871 000	240 871 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 030	935	871	819
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,8	75,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 147	11 531	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 906	9 213	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	32	85	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	30	42	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	146	139	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	77	43	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	253	224	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,57	2,99	1,63	-
Räntekänslighet (%)	10,83	12,33	14	13

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 räntekostnader har stigit rejält de senaste två åren och vi hoppas nu att räntorna ska ha stabiliserats lite nu, men kostnaden kommer fortsätta att ligga mycket högre än tidigare.

Föreningens snöröjningskostnader har tredubblats pga att priserna stigit och att mycket snö kom på många röda dagar detta år tyvärr.

Vattenkostnaden har fördubblats pga prishöjningar.

Förra året höjde föreningen årsavgifterna med 10% i år höjde vi årsavgifterna med 3% för att kompensera detta.

Styrelsen har en kontinuerlig dialog med föreningens ekonomiska förvaltare för att utvärdera eventuell justering av avgiften.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2023-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	78 477 424	-	1 144 836	79 622 260
Upplåtelseavgifter	31 910 455	-	2 180 164	34 090 619
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-1 780 191	-4 346 916	-	-6 127 107
Årets resultat	-4 346 916	4 346 916	-3 569 553	-3 569 553
Eget kapital	104 260 772	0	-244 553	104 016 219

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 127 107
Årets resultat	-3 569 553
Totalt	-9 696 660

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	537 800
Att från yttre fond i anspråk ta	-137 372
Balanseras i ny räkning	-10 097 088
	-9 696 660

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	17 992 154	16 959 980
Övriga rörelseintäkter	3	222 423	149 291
Summa rörelseintäkter		18 214 576	17 109 270
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-10 724 574	-11 040 622
Övriga externa kostnader	9	-1 136 680	-1 070 668
Personalkostnader	10	-422 354	-550 648
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 947 838	-4 024 236
Summa rörelsekostnader		-16 231 446	-16 686 174
RÖRELSERESULTAT		1 983 130	423 096
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 386	16 446
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-5 572 069	-4 786 458
Summa finansiella poster		-5 552 683	-4 770 012
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 569 553	-4 346 916
ÅRETS RESULTAT		-3 569 553	-4 346 916

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	251 602 577	255 418 363
Markanläggningar	13	3 202 998	1 801 327
Summa materiella anläggningstillgångar		254 805 575	257 219 690
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		254 805 575	257 219 690
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		635 661	511 036
Övriga fordringar	14	5 675 576	8 182 283
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	709 884	826 682
Summa kortfristiga fordringar		7 021 120	9 520 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		111 888	108 441
Summa kassa och bank		111 888	108 441
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 133 008	9 628 442
SUMMA TILLGÅNGAR		261 938 584	266 848 132

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		113 712 879	110 387 879
Summa bundet eget kapital		113 712 879	110 387 879
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 127 107	-1 780 191
Årets resultat		-3 569 553	-4 346 916
Summa ansamlad förlust		-9 696 660	-6 127 107
SUMMA EGET KAPITAL		104 016 219	104 260 772
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	19 125 000	77 551 270
Övriga långfristiga skulder		62 647	62 647
Summa långfristiga skulder		19 187 647	77 613 917
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	134 231 635	81 094 016
Leverantörsskulder		1 634 965	1 767 694
Skatteskulder		36 136	54 503
Övriga kortfristiga skulder		316 055	31 785
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 515 926	2 025 445
Summa kortfristiga skulder		138 734 717	84 973 443
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		261 938 584	266 848 132

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 983 130	423 096
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 947 838	4 024 236
	5 930 968	4 447 332
Erhållen ränta	19 386	16 446
Erlagd ränta	-5 223 785	-4 772 815
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	726 569	-309 037
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 195	-486 207
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	275 371	2 138 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 000 746	1 342 756
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 533 723	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 533 723	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	3 325 000	6 400 000
Amortering av lån	-5 288 651	-2 828 465
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 963 651	3 571 535
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 496 628	4 914 291
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 278 678	3 364 387
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 782 050	8 278 678

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Soluret har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning 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 - 7 %
Markanläggningar	5 %

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	13 984 335	12 690 142
Hysesintäkter, bostäder	2 426 639	2 664 184
Hysesintäkter, lokaler	219 460	208 580
Hysesintäkter, p-platser	866 151	894 975
Övriga intäkter	279 314	291 238
Kabel-TV/Bredband	201 369	202 795
Intäktsreduktion	-650	0
El	15 536	8 066
Summa	17 992 154	16 959 980

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-0	1
Övriga rörelseintäkter	2 893	-145
Övriga intäkter	219 530	149 435
Summa	222 423	149 291

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	464 505	582 556
Besiktning och service	1 236 019	623 928
Städning	390 085	468 022
Trädgårdsarbete	8 801	183 676
Övrigt	703 650	408 152
Snöskottning	594 444	304 470
Summa	3 397 504	2 570 804

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	49 054	128 524
Bostäder	53 362	188 397
Bostäder VVS	7 943	0
Tvättstuga	20 548	9 622
Trapphus/port/entr	5 367	29 844
Källarutrymmen	1 131	3 125
Soprum/miljöanläggning	11 930	0
Dörrar och lås/porttele	185 522	141 533
Övriga gemensamma utrymmen	78 120	4 365
VA	32 833	120 226
Värme	13 736	42 938
Ventilation	20 953	74 410
El	24 805	100 775
Hissar	257 065	326 604
Tak	215 164	124 450
Fönster	3 111	2 269
Gård/markytor	32 753	75 978
Garage och p-platser	67 510	3 867
Försäkringsärende/vattenskada	155 612	96 776
Reparation p.g.a. skadegörelse	7 128	0
Summa	1 243 646	1 473 704

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	12 125	838 266
Trapphus/port/entré	18 999	229 031
Källarutrymmen	0	20 396
Dörrar och lås/porttele	0	-18 386
Värme	0	105 625
Ventilation	0	15 125
El	0	227 269
Tak	0	337 438
Fasader	0	48 489
Gård/markytor	0	1 753
Garage och p-platser	106 248	-21 000
Summa	137 372	1 784 006

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	513 303	723 789
Uppvärmning	2 514 850	2 390 173
Vatten	1 331 684	748 064
Sophämtning	354 842	331 564
Summa	4 714 679	4 193 591

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	363 495	346 516
Självrisker	19 144	0
Kabel-TV	146 872	149 244
Bredband	57 470	159 616
Bredband/Kabeltv	220 528	0
Arvode teknisk förvaltning	53 384	0
Fastighetsskatt	370 480	363 141
Summa	1 231 373	1 018 517

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	78 686	18 309
Övriga förvaltningskostnader	391 771	387 873
Juridiska kostnader	217 167	183 249
Revisionsarvoden	53 245	41 625
Ekonomisk förvaltning	193 752	276 462
Konsultkostnader	202 059	163 150
Summa	1 136 680	1 070 668

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	326 660	424 650
Sociala avgifter	95 694	125 998
Summa	422 354	550 648

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	5 571 732	4 786 106
Övriga räntekostnader	337	352
Summa	5 572 069	4 786 458

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	279 623 587	279 623 587
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	279 623 587	279 623 587
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-24 205 224	-20 287 476
Årets avskrivning	-3 815 786	-3 917 748
Utgående ackumulerad avskrivning	-28 021 010	-24 205 224
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	251 602 577	255 418 363
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>34 445 490</i>	<i>34 445 490</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	174 876 000	174 876 000
Taxeringsvärde mark	65 995 000	65 995 000
Summa	240 871 000	240 871 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 129 654	2 129 654
Årets inköp	1 533 723	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 663 377	2 129 654
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-328 327	-221 839
Årets avskrivning	-132 052	-106 488
Utgående ackumulerad avskrivning	-460 379	-328 327
Utgående restvärde enligt plan	3 202 998	1 801 327

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	5 316	12 046
Övriga fordringar	98	0
Nabo Klientmedelskonto	4 604 288	7 106 620
Borgo	1 065 873	1 063 617
Summa	5 675 576	8 182 283

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	228 515	172 938
Fastighetsskötsel	0	70 211
Försäkringspremier	422 768	363 495
Kabel-TV	0	36 718
Bredband	5 157	48 490
Förvaltning	53 444	134 830
Summa	709 884	826 682

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SBAB	2024-11-14	4,67 %		23 077
SBAB	2025-01-10	0,91 %	9 075	9 775
Swedbank Hypotek AB	2025-01-13	3,25 %	16 000	16 000
SBAB	2026-09-10	3,86 %	19 625	20 125
SBAB	2024-11-14	4,67 %		22 972
SBAB	2025-09-10	3,76 %	24 705	24 705
Swedbank Hypotek AB	2025-01-13	2,89 %	13 845	17 845
SBAB	2025-09-10	3,76 %	24 146	24 146
Swedbank Hypotek AB	2025-01-28	3,84 %	22 913	
Swedbank Hypotek AB	2025-01-28	3,25 %	23 047	
Summa			153 357	158 645
Varav kortfristig del			134 232	81 094

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 147 357 tkr.

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.

Lån med förfallodatum 2025-01-10 har omförhandlats och har nu en ränta om 2,79%.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47 045	46 646
El	56 280	60 277
Uppvärmning	321 657	322 748
Utgiftsräntor	361 217	12 933
Löner	168 340	144 700
Bredband	249	186
Sociala avgifter	52 892	45 465
Förutbetalda avgifter/hyror	1 508 246	1 392 490
Summa	2 515 926	2 025 445

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	164 226 000	164 226 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgiften höjs med 3% för 2025. Föreningen byter parkeringsbolag från P-service till QSG. Föreningen går helt över till Ownit som tv leverantör, ip-tv.

Underskrifter

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

Haninge

Alexandra Bergström
Ordförande

Jeanette Lindzter
Styrelseledamot

Jimmy Engström
Styrelseledamot

Mariola Lupicki
Styrelseledamot

Patrik Bävits Blom
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision
Joakim Mattsson
Revisor

Ulrika Olsson
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2025 08:04

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 16.05.2025 15:36

DOCUMENT ID:

Byb3d16Ebxl

ENVELOPE ID:

Sk2u1TE-gx-Byb3d16Ebxl

DOCUMENT NAME:

Brf Soluret, 769620-1313 - Årsredovisning 2024.pdf
22 pages

SHA-512:

87a7caa2f606d7d16c72ab70146b6cfb1be3b6866552d9
9c1b16badbd813d91894ec5595497c40dc73852b3ef76
08e846cd85c03deea89f9b6af3b01781f345d

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ALEXANDRA BERGSTRÖM alexandra.bergstrom@brfsoluret.se	 Signed Authenticated	16.05.2025 16:14 16.05.2025 16:08	eID Low	Swedish BankID IP: 37.46.183.233
2. MARY ANN-JEANETTE LINDZTER jeanette.lindzter@brfsoluret.se	 Signed Authenticated	16.05.2025 17:17 16.05.2025 17:16	eID Low	Swedish BankID IP: 193.188.156.131
3. PATRIK BÄVITS BLOM patrik.blom@brfsoluret.se	 Signed Authenticated	16.05.2025 17:47 16.05.2025 17:37	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
4. MARIOLA LUPICKI mariola.lupicki@brfsoluret.se	 Signed Authenticated	16.05.2025 19:10 16.05.2025 19:08	eID Low	Swedish BankID IP: 37.46.183.204
5. JIMMY ENGSTRÖM jimmy.engstrom@brfsoluret.se	 Signed Authenticated	16.05.2025 19:37 16.05.2025 19:35	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.136.92
6. ULRIKA LINDSTRÖM [REDACTED]	 Signed Authenticated	17.05.2025 09:45 17.05.2025 02:30	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.74.202
7. Joakim Mattsson [REDACTED]	 Signed Authenticated	20.05.2025 08:04 19.05.2025 08:20	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

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

📎 Attachments

No attachments 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

 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 Brf Soluret, org.nr. 769620-1313

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Soluret för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Soluret för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens löpande verksamhet samt avsättning till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Ulrika Olsson
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2025 08:03

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 16.05.2025 15:36

DOCUMENT ID:

By7ndypV-ge

ENVELOPE ID:

Byxh_yTVZgl-By7ndypV-ge

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Soluret.pdf

2 pages

SHA-512:

c6e9d85d37e9a593d59a0ca00e8b51ba7ac68afb027098
87ca2761dc5fc71948b35720e6c8ff0d9f5f3ee9bc42b31
90b267947fda5ec41f9c764aafad63c0be7

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ULRIKA LINDSTRÖM [REDACTED]	Signed	17.05.2025 09:47	eID	Swedish BankID
	Authenticated	17.05.2025 09:46	Low	IP: 83.227.74.202
2. Joakim Mattsson [REDACTED]	Signed	20.05.2025 08:03	eID	Swedish BankID
	Authenticated	20.05.2025 08:02	Low	IP: 213.88.193.73

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

Attachments

No attachments 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

 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