



Välkommen till årsredovisningen för Brf Soltunet

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

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. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-11-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-11-07.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vårdträdet 4	1995	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1995

Värdeåret är 1995

Föreningen har 117 bostadsrätter om totalt 9 162 kvm och 1 lokal om 63 kvm. Byggnadernas totalyta är 9210 kvm.

Styrelsens sammansättning

Erik Johan Samuelsson	Ordförande
Jenny Friberg	Styrelseledamot/Sekreterare
Tove Lingärde	Styrelseledamot/Kassör
Michael Bye-Jensen	Tjänstgörande suppleant
Lars Magnus Öberg	Styrelseledamot
Bo Lennart Larsson	Suppleant

Valberedning

Kamrul Islam

Marlene Goldkuhl

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Erik Davidsson Revisor Bo Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2029. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Fläktservice i port 50
- 2023** ● Byte av undercentral
Dränering omkring fastigheterna
Byte av två torktumlare
- 2022** ● Byte av tvättmaskin
Byte av stamventiler med syftet att minska risken för allvarlig vattenläcka vid avstängning
- 2021-2022** ● Upprustning av nedre delen av gården inkl lekplats, ny lekplats med fallskydd, nytt utegym, flytt och nyanläggning av uteplats med pergola och grill

Planerade underhåll

- 2024-2028** ● Två hissar renoverade under våren 2024. Renovering av återstående sju hissar i föreningen är prioriterade i underhållsplanen framåt.

Avtal med leverantörer

Tekniskt förvaltning	Jensens bygg och drift AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Service av hissar	ITK AB
Trappstädning, städning Solstugan samt tvättstuga	Melins städ i Stockholm AB
Grovsopor och återvinning	Remondis
Bredband fast telefoni	Stockholm stadsnät
Inpasseringssystem, bokningssystem samt informationstavlor	Säkerhetsintegrering i Tyresö AB
Trädgårds- och tomtskötsel	Hässelby Tomt och Trädgård
Stamspolning	Ragn-Sells AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
El	Eon
Sophämtning	Stockholm Vatten och Avfall AB
Fastighetsförsäkring	IF via Proinova

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Vårdträdets samfällighet, med en andel på 24.5%.

Samfälligheten förvaltar parkeringsplatser för boende. Samfälligheten ansvarar också för gemensamma ytor..

Övrig verksamhetsinformation

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, att fastställa föreningens årsavgifter och även att se till att ekonomin efter alla förutsättningar är god. Underhåll av fastigheterna finansieras av medlemmarna via årsavgifterna, därför görs en budget årligen och utefter den anpassas årsavgifterna.

Kommande underhåll kan innebära att föreningen behöver ta nya lån. Föreningen ska verka efter självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren, beroende på vilket typ av underhåll som för tillfället måste utföras.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen beslutade att höja avgift för medlemmar med 4% from 1/3 2024.

Ett lån på 11 940 000 kr hos Handelsbanken lades om i juni 2023 och fick därmed en betydligt högre ränta på 4,06 %.

Styrelsen beslutade att beställa renovering av två av föreningens hissar med start våren 2024. Resterande 7 hissar kommer att renoveras under kommande år, 2025 eller senare om vi bedömer att hissarnas status klarar ytterligare något eller några år. Ungefärlig kostnad per hiss är 465 000 och kommer troligen att finansieras via ytterligare lån.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 9%.

Förändringar i avtal

Föreningen startade ett nytt serviceavtal för soprumshygien med Specialrengöringar Sverige.

Föreningen innehar ett tomträttsavtal. Fastighetsägaren tidigast kan säga upp tomträtten till upphörande 2053-04-01. Omförhandling sker var 10:e år, dvs. 2033 som tidigast. Under kommande fyra år (från och med 2023-03-31) kommer avgälden höjas succesivt och till summan 760 400.

Övriga uppgifter

Styrelsen påbörjade året i en form, men då den dåvarande ordföranden Katja Wicksell Jensfelt flyttade några månader in på verksamhetsåret fick styrelsen sedan ha ett nytt konstituerande möte och omfördela rollerna. Michael Bye-Jensen som först blivit invald som suppleant klev då upp som tjänstgörande suppleant och Erik Samuelsson tog över rollen som ordförande.

Styrelsen har därefter fortsatt sitt arbete med fysiska möten samt kontakt via digitala kanaler. Kontakt med medlemmar sker numera i huvudsak via appen Boappa, även om webmailen finns kvar.

Städdagar har genomförts under året av medlemmar i föreningen. I samband med detta påbörjades arbetet med att olja in samtliga uteplatser, ett arbete som också färdigställdes under 2023.

Föreningen har som mål att bibehålla en trevlig och trygg miljö för alla våra medlemmar. Vi önskar både att medlemmar ska känna sig motiverade och inbjuda att ta en aktiv del i arbetet med vår förening och att kontaktvägen till styrelsen ska vara kort och enkel.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 162 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 163 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 946 373	6 365 735	6 349 738	6 353 066
Resultat efter fin. poster	-683 833	-1 042 257	-153 695	1 024 356
Soliditet (%)	42	43	43	43
Yttre fond	6 154 294	7 103 901	7 408 191	6 969 843
Taxeringsvärde	211 000 000	211 000 000	157 658 000	157 658 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	746	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,2	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 364	5 425	5 480	5 535
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 327	5 388	5 442	5 497
Sparande per kvm totalyta, kr	114	141	167	215
Elkostnad per kvm totalyta, kr	42	52	32	22
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	144	130	138	119
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	32	28	26	25
Energikostnad per kvm totalyta, kr	218	210	197	165
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,76	1,04	-	-
Räntekänslighet (%)	7,19	-	-	-

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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Under året har flera underhållsinsatser varit nödvändiga, bland annat dränering, upprustning av gemensam tvättstuga samt installation av en ny undercentral. Styrelsen avser som åtgärder att fortsatt göra noggranna avvägningar om och när underhåll behöver ske. Om en insats är att betrakta som en investering kommer vi att se över möjligheten att ta lån för detta. Vi kommer även att fortsätta att höja föreningens avgifter om detta är nödvändigt.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	11 438 970	-	-	11 438 970
Upplåtelseavgifter	4 963 970	-	-	4 963 970
Fond, yttre underhåll	7 103 901	-1 434 607	485 000	6 154 294
Balanserat resultat	15 578 201	392 350	-485 000	15 485 551
Årets resultat	-1 042 257	1 042 257	-683 833	-683 833
Eget kapital	38 042 785	0	-683 833	37 358 952

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	15 970 551
Årets resultat	-683 833
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-485 000
Totalt	14 801 718

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	827 532
Balanseras i ny räkning	15 629 250

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 946 373	6 365 735
Summa rörelseintäkter		6 946 373	6 365 735
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-5 377 296	-5 548 861
Övriga externa kostnader	8	-237 825	-208 350
Personalkostnader	9	-263 934	-231 248
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-905 280	-905 275
Summa rörelsekostnader		-6 784 335	-6 893 733
RÖRELSERESULTAT		162 038	-527 998
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 020	5 017
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-866 891	-519 275
Summa finansiella poster		-845 871	-514 259
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-683 833	-1 042 257
ÅRETS RESULTAT		-683 833	-1 042 257

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	85 280 490	86 185 770
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		85 280 490	86 185 770
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		85 285 490	86 190 770
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		22 051	17 486
Övriga fordringar	14	3 115 511	2 828 574
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	409 334	371 515
Summa kortfristiga fordringar		3 546 896	3 217 575
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 393	2 375
Summa kassa och bank		5 393	2 375
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 552 290	3 219 950
SUMMA TILLGÅNGAR		88 837 780	89 410 720

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 402 940	16 402 940
Fond för yttre underhåll		6 154 294	7 103 901
Summa bundet eget kapital		22 557 234	23 506 841
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		15 485 551	15 578 201
Årets resultat		-683 833	-1 042 257
Summa fritt eget kapital		14 801 718	14 535 944
SUMMA EGET KAPITAL		37 358 952	38 042 785
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	39 765 000	37 125 000
Summa långfristiga skulder		39 765 000	37 125 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		9 300 000	12 500 000
Leverantörsskulder		924 553	283 337
Skatteskulder		377 526	362 316
Övriga kortfristiga skulder		3 570	8 634
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 108 179	1 088 648
Summa kortfristiga skulder		11 713 828	14 242 935
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 837 780	89 410 720

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	162 038	-527 998
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	905 280	905 275
	1 067 318	377 276
Erhållen ränta	21 020	5 017
Erlagd ränta	-840 127	-504 747
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	248 211	-122 454
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-57 280	-74 855
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	644 129	114 598
Kassaflöde från den löpande verksamheten	835 060	-82 712
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-560 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-560 000	-500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	275 060	-582 712
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 597 108	3 179 819
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 872 167	2 597 108

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Soltunet 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	0,83 - 10 %
---------	-------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	6 823 608	6 260 121
Hysesintäkter lokaler, moms	89 484	89 484
Övernattnings-/gästlägenhet	9 200	0
Dröjsmålsränta	54	0
Pantsättningsavgift	7 351	9 177
Överlåtelseavgift	11 029	0
Andrahandsuthyrning	2 628	6 813
Öres- och kronutjämning	0	140
Övriga intäkter	3 019	0
Summa	6 946 373	6 365 735

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	120 367	118 940
Fastighetsskötsel utöver avtal	15 679	28 850
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	91 443
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	129 778	32 437
Larm och bevakning	0	2 247
Städning enligt avtal	118 494	125 773
Hissbesiktning	13 593	13 000
Brandskydd	2 688	0
Bevakning	11 046	0
Myndighetstillsyn	11 150	33 463
Gårdkostnader	8 391	20 886
Gemensamma utrymmen	3 216	0
Sopphantering	4 719	0
Snöröjning/sandning	10 733	50 202
Serviceavtal	146 102	131 707
Mattvätt/Hyrmattor	17 414	15 530
Förbrukningsmaterial	25 526	3 172
Summa	638 894	667 650

NOT 4, REPARATIONER

	2023	2022
Hyseslokaler	1 279	10 453
Tvättstuga	17 541	42 065
Trapphus/port/entr	1 636	0
Dörrar och lås/porttele	52 552	10 150
Övriga gemensamma utrymmen	1 303	3 746
VVS	12 409	12 782
Värmeanläggning/undercentral	241 336	0
Ventilation	6 440	1 569
Elinstallationer	14 953	10 976
Tele/TV/bredband/porttelefon	10 994	0
Hissar	4 373	8 783
Tak	3 309	0
Balkonger/altaner	3 121	0
Mark/gård/utemiljö	0	150 136
Skador/klotter/skadegörelse	37 122	0
Summa	408 367	250 659

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Tvättstuga	72 345	0
VVS	0	275 034
Värmeanläggning	539 090	0
Fasader	216 096	0
Mark/gård/utemiljö	0	1 159 574
Summa	827 532	1 434 607

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	382 835	479 855
Uppvärmning	1 324 851	1 196 584
Vatten	296 404	256 792
Sophämtning/renhållning	227 392	174 712
Summa	2 231 481	2 107 943

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	274 511	254 119
Självrisk	50 000	0
Tomträttsavgäld	594 975	524 100
Kabel-TV	12 691	11 618
Bredband	84 944	81 335
Samfällighetsavgifter	61 406	31 797
Fastighetsskatt	192 493	185 033
Summa	1 271 021	1 088 002

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	60	0
Tele- och datakommunikation	21 565	8 841
Inkassokostnader	515	0
Revisionsarvoden extern revisor	27 217	25 844
Fritids och trivselkostnader	2 664	766
Föreningskostnader	3 509	11 802
Förvaltningsarvode enl avtal	126 874	123 307
Överlåtelsekostnad	18 380	0
Pantsättningskostnad	7 092	0
Administration	11 252	18 379
Konsultkostnader	7 393	6 579
Bostadsrätterna Sverige	9 060	8 370
Övriga externa kostnader avdragsgillt	2 244	0
OBS-konto	0	4 463
Summa	237 825	208 350

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	195 000	175 000
Löner till kollektivanst	16 640	0
Övriga arvoden	-10 000	12 500
Arbetsgivaravgifter	62 294	43 748
Summa	263 934	231 248

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	866 611	519 147
Kostnadsränta skatter och avgifter	280	0
Övriga räntekostnader	0	128
Summa	866 891	519 275

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	107 195 173	107 195 173
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	107 195 173	107 195 173
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-21 009 403	-20 104 128
Årets avskrivning	-905 280	-905 275
Utgående ackumulerad avskrivning	-21 914 683	-21 009 403
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	85 280 490	86 185 770
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	147 000 000	147 000 000
Taxeringsvärde mark	64 000 000	64 000 000
Summa	211 000 000	211 000 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	205 549	205 549
Utgående anskaffningsvärde	205 549	205 549
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-205 549	-205 549
Utgående avskrivning	-205 549	-205 549
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	5 000	5 000
Summa	5 000	5 000

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	211 470	201 188
Klientmedel	0	1 540 005
Övriga kortfristiga fordringar	0	32 653
Transaktionskonto	1 798 600	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
Summa	3 078 244	2 828 574

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	140 468	371 515
Förutbet försäkr premier	93 882	0
Förutbet tomträtt	154 650	0
Förutbet bredband	20 334	0
Summa	409 334	371 515

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-09-30	0,57 %	8 800 000	8 000 000
Handelsbanken	2025-04-30	0,91 %	9 525 000	9 525 000
Handelsbanken	2026-12-01	0,99 %	11 800 000	11 800 000
Handelsbanken	2027-09-30	3,93 %	7 000 000	7 500 000
Handelsbanken	2027-06-01	4,06 %	11 940 000	12 000 000
Summa			49 065 000	49 625 000
Varav kortfristig del			9 300 000	12 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49 065 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	8 905
Uppl kostnad Värme	193 629	192 475
Uppl kostnad Extern revisor	25 000	25 000
Uppl kostn räntor	82 375	55 611
Uppl kostnad arvoden	177 500	177 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	52 628	52 628
Förutbet hyror/avgifter	577 047	576 529
Summa	1 108 179	1 088 648

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	95 000 000	95 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Renovering påbörjades av de två första hissarna i föreningen. Ett extra möte med fokus på att informera om föreningens ekonomi genomfördes för intresserade medlemmar. Amorteringar har tillfälligt avbrutits, med avsikten att återupptas till 2025.

Underskrifter

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

Stockholm

Erik Johan Samuelsson
Ordförande

Jenny Friberg
Styrelseledamot/Sekreterare

Tove Lingärde
Styrelseledamot/Kassör

Michael Bye-Jensen
Tjänstgörande suppleant

Lars Magnus Öberg
Styrelseledamot

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

Bo Revision
Erik Davidsson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.05.2024 16:02

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 15.05.2024 13:42

DOCUMENT ID:

ryG6kmM70

ENVELOPE ID:

rJe-6y7f7R-ryG6kmM70

DOCUMENT NAME:

Brf Soltunet, 716422-1231 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOVE MARGARETA LINGÄRDE tove@lingarde.se	 Signed Authenticated	15.05.2024 13:44 15.05.2024 13:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/05/13) IP: 94.191.136.36
2. JENNY FRIBERG jen_friberg@yahoo.se	 Signed Authenticated	15.05.2024 13:46 15.05.2024 13:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/06/27) IP: 83.191.121.26
3. Erik Johan Samuelsson sameric@live.se	 Signed Authenticated	15.05.2024 13:52 15.05.2024 13:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/03/03) IP: 90.129.217.21
4. LARS MAGNUS ÖBERG magnus_fra@yahoo.com	 Signed Authenticated	15.05.2024 14:02 15.05.2024 14:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/05/18) IP: 94.234.99.158
5. Michael Bye-Jensen micbyejen@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2024 14:11 15.05.2024 14:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/07/30) IP: 178.16.215.221
6. ERIK DAVIDSSON erik.davidsson@borevision.se	 Signed Authenticated	15.05.2024 16:02 15.05.2024 15:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/06/23) IP: 20.71.225.201

* 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 Brf Soltunet, org.nr. 716422-1231

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Soltunet 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 31 december 2023 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. Revisor från BoRevision 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.

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 Soltunet för räkenskapsåret 2023 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

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.05.2024 16:02

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 15.05.2024 13:42

DOCUMENT ID:

r1-z6Jmfm0

ENVELOPE ID:

rybT1XfQR-r1-z6Jmfm0

DOCUMENT NAME:

2023 Revisionsberättelse Soltunet .pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK DAVIDSSON	 Signed	15.05.2024 16:02	eID	Swedish BankID (DOB: 1962/06/23)
erik.davidsson@borevision.se	Authenticated	15.05.2024 16:02	Low	IP: 20.71.225.201

* 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