



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Solvåndan Solna

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

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

## Innehåll

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

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

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

### Resultaträkning

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

### Balansräkning

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

### Kassaflödesanalys

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

### Noter

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

### Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadsrättslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Solna.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-10-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-11-27 och nuvarande stadgar registrerades 2021-02-08 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Solvändan 1	2013	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013-2015 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2015.

Föreningen har 109 bostadsrätter om totalt 9 301 kvm och lokalyta utgör 2 479 kvm. Byggnadernas totalyta är 11780 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Balazs Szabó	Ordförande
Dori Aslan	Styrelseledamot
Liv Ingrid Ulrica Landmark	Styrelseledamot
Marcus Dahlberg	Styrelseledamot
Naveed Moola	Suppleant
Seyed Iman Hosseini	Suppleant
Torsten Alvelid	Suppleant

### Valberedning

Mikaela propst  
Alexandra Tsarapatsanis

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening.

### Revisorer

Fredrik Åborg Revisor MT Revision

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2068. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

### Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Stammspolning genomfördes i alla lägenheter  
Grinden byggde om till motoriserad öppning / stängning för att minimera buller  
Garageplatser målades om, extra platser skapades samt vi etablerade ett antal MC platser

### Planerade underhåll

- 2024** ● OKV i lokaler

### Avtal med leverantörer

Service av hissar	Kone
Service, energitjänster och underhåll	KTC
Besiktning av hissar och garageport	Kiwa
Fastighetskötsel	Wiab
Ekonomisk förvaltning	SBC
Snöröjning + Takskottning	Roseb
Städning	Keab

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Avgiftshöjning med 7% beslutades samt garageavgifter höjdes med ca. 20%.

#### Förändringar i avtal

Ownit blir den nya fiberleverantören fr.o.m maj 2024.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 186 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 185 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	8 013 562	7 423 192	8 129 889	8 015 329
Resultat efter fin. poster	-929 775	-1 216 251	-188 770	378 435
Soliditet (%)	76	76	76	76
Yttre fond	1 316 598	897 156	403 146	168 146
Taxeringsvärde	355 226 000	355 226 000	290 253 000	290 253 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	589	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	67,3	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	10 243	10 458	10 458	10 619
Skuldsättning per kvm totalyta	8 088	8 257	8 257	8 385
Sparande per kvm totalyta	159	136	217	247
Elkostnad per kvm totalyta, kr	44	51	34	33
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	58	51	49	38
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	15	13	15	9
Energikostnad per kvm totalyta	117	115	97	79
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,97	-	-	-
Räntekänslighet (%)	17,40	-	-	-

**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 vatten (totalt 111 100 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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

- Förlusten är ett resultat av avskrivningar kombinerat med ett minskat ekonomiskt överskott pga. höjda räntor. Vi ser detta som acceptabelt vid snabba förändringar i omvärlden så inte allt slår direkt mot medlemmar.
- Vid budgetarbetet inför 2025 kommer vi veta mer om hur ränteläget förändras under kvartal 2 och 3 och utifrån detta avser vi göra en avgiftshöjning som tar oss närmare balans.
- Vi ser inget behov till upplåning till kommande underhållsåtgärder och renoveringar då renoveringar på betydande belopp planeras först om 20 år och därefter ca. var 10:e år. Tanken är att hålla externa reparationsfonden förberedda inför dessa åtgärder utifrån det långsiktiga behovet.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	183 587 000	-	-	183 587 000
Upplåtelseavgifter	130 003 000	-	-	130 003 000
Fond, yttre underhåll	897 156	-198 071	617 513	1 316 598
Balanserat resultat	-78 782	-1 018 180	-617 513	-1 714 475
Årets resultat	-1 216 251	1 216 251	-929 775	-929 775
<b>Eget kapital</b>	<b>313 192 123</b>	<b>0</b>	<b>-929 775</b>	<b>312 262 348</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 096 962
Årets resultat	-929 775
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-617 513
<b>Totalt</b>	<b>-2 644 250</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	125 533
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-2 518 717</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	8 013 562	7 423 192
Övriga rörelseintäkter	3	114 863	8 115
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 128 425</b>	<b>7 431 307</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 844 936	-3 578 606
Övriga externa kostnader	9	-351 122	-475 567
Personalkostnader	10	-302 356	-235 184
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 674 962	-2 652 086
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 173 376</b>	<b>-6 941 444</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>955 049</b>	<b>489 863</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 678	4 932
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 905 502	-1 711 046
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 884 824</b>	<b>-1 706 114</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-929 775</b>	<b>-1 216 251</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-929 775</b>	<b>-1 216 251</b>



## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	404 249 049	406 910 811
Maskiner och inventarier	13	39 577	52 777
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>404 288 625</b>	<b>406 963 587</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>404 288 625</b>	<b>406 963 587</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		148 985	122 460
Övriga fordringar	14	4 885 168	4 827 784
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	3 000	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 037 153</b>	<b>4 950 244</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		4 863	6 113
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 863</b>	<b>6 113</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 042 016</b>	<b>4 956 357</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>409 330 641</b>	<b>411 919 945</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		313 590 000	313 590 000
Fond för yttre underhåll		1 316 598	897 156
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>314 906 598</b>	<b>314 487 156</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 714 475	-78 782
Årets resultat		-929 775	-1 216 251
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 644 250</b>	<b>-1 295 033</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>312 262 348</b>	<b>313 192 123</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	58 339 500	78 803 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>58 339 500</b>	<b>78 803 750</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	36 931 750	18 467 500
Leverantörsskulder		371 227	219 192
Skatteskulder		324 520	162 260
Övriga kortfristiga skulder		70 398	135 237
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 030 898	939 882
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>38 728 793</b>	<b>19 924 072</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>409 330 641</b>	<b>411 919 945</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>955 049</b>	<b>489 863</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 674 962	2 652 086
	<b>3 630 011</b>	<b>3 141 949</b>
Erhållen ränta	20 678	4 932
Erlagd ränta	-1 905 502	-1 711 046
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 745 187</b>	<b>1 435 835</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-165 962	21 177
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	340 472	-128 001
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 919 697</b>	<b>1 329 011</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-318 822
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-318 822</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-2 000 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-2 000 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-80 303</b>	<b>1 010 189</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 780 253</b>	<b>3 770 064</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>4 699 950</b>	<b>4 780 253</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Solvåndan Solna 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 periodisering 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, 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 %
Maskiner och inventarier	20 %

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

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	5 076 252	4 652 532
Hysesintäkter lokaler	654 060	661 962
Hysesintäkter lokaler, moms	949 836	849 851
Hysesintäkter garage	714 410	687 650
Hysesintäkter p-plats	8 400	8 400
Deb. fastighetsskatt	61 496	0
Deb. fastighetsskatt, moms	87 624	0
Bredband	286 452	286 233
Varmvatten	0	144 097
Varmvatten, moms	111 352	34 494
El	0	4 172
El, moms	24 448	61 956
Elintäkter laddstolpe	25 398	0
Dröjsmålsränta	967	0
Pantsättningsavgift	6 300	31 878
Överlåtelseavgift	6 565	0
Öres- och kronutjämning	2	-32
<b>Summa</b>	<b>8 013 562</b>	<b>7 423 192</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	116 727	0
Övriga intäkter	-1 864	8 115
<b>Summa</b>	<b>114 863</b>	<b>8 115</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	65 860	71 242
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 194	8 290
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	47 492
Larm och bevakning	4 611	0
Städning enligt avtal	141 231	137 431
Städning utöver avtal	9 131	0
Hissbesiktning	17 718	10 702
Brandskydd	130 677	70 901
Gårdkostnader	2 548	1 484
Gemensamma utrymmen	4 061	64 546
Sophantering	22 719	31 630
Garage/parkering	9 629	0
Snöröjning/sandning	131 508	153 769
Serviceavtal	159 156	168 103
Mattvätt/Hyrmattor	66 671	60 283
Förbrukningsmaterial	55 021	104 751
<b>Summa</b>	<b>825 734</b>	<b>930 622</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	8 204	0
Installationer	3 692	0
Bostadsrättslägenheter	14 155	0
Hyseslokaler	0	11 966
Trapphus/port/entr	1 993	21 546
Sopphantering/återvinning	10 010	1 850
Dörrar och lås/porttele	192 814	8 411
VVS	225 062	35 219
Värmeanläggning/undercentral	23 792	60 200
Ventilation	18 436	37 105
Einstallationer	5 636	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	2 833	8 580
Hissar	86 559	90 949
Fönster	5 280	4 784
Mark/gård/utemiljö	21 050	0
Garage/parkering	58 089	8 877
Vattenskada	0	3 593
<b>Summa</b>	<b>677 604</b>	<b>293 081</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	63 152	0
Lokaler	0	35 800
Förskola	0	35 800
Lås	0	10 007
Ventilation	62 381	99 266
Garage/parkering	0	17 198
<b>Summa</b>	<b>125 533</b>	<b>198 071</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	521 795	601 634
Uppvärmning	684 888	601 624
Vatten	171 199	155 632
Sophämtning/renhållning	309 193	286 648
Grovsopor	0	10 255
<b>Summa</b>	<b>1 687 075</b>	<b>1 655 793</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	58 320	50 293
Bredband	308 409	288 485
Fastighetsskatt	162 260	162 260
<b>Summa</b>	<b>528 989</b>	<b>501 038</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	1 686
Tele- och datakommunikation	38 898	22 724
Juridiska åtgärder	0	53 736
Inkassokostnader	2 538	2 034
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	45	0
Revisionsarvoden extern revisor	42 490	36 266
Föreningskostnader	15 929	8 995
Studieverksamhet	0	11 833
Förvaltningsarvode enl avtal	191 239	186 130
Överlåtelsekostnad	11 029	0
Pantsättningskostnad	8 652	0
Korttidsinventarier	549	89 171
Administration	15 619	57 635
Konsultkostnader	24 136	5 359
<b>Summa</b>	<b>351 122</b>	<b>475 567</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	210 000	169 050
Lön - fastighetskötare	15 526	0
Övriga arvoden	8 000	8 000
Arbetsgivaravgifter	68 830	58 134
<b>Summa</b>	<b>302 356</b>	<b>235 184</b>

Föreningen har haft 2 anställda.

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 898 910	1 710 718
Dröjsmålsränta	7 200	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	-608	281
Övriga räntekostnader	0	47
<b>Summa</b>	<b>1 905 502</b>	<b>1 711 046</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	425 934 498	425 615 676
Årets inköp	0	318 822
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>425 934 498</b>	<b>425 934 498</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-19 023 687	-16 383 695
Årets avskrivning	-2 661 762	-2 639 992
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-21 685 449</b>	<b>-19 023 687</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>404 249 049</b>	<b>406 910 811</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>123 159 620</i>	<i>123 159 620</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	246 800 000	246 800 000
Taxeringsvärde mark	108 426 000	108 426 000
<b>Summa</b>	<b>355 226 000</b>	<b>355 226 000</b>



<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	65 970	65 970
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>65 970</b>	<b>65 970</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-13 194	-1 100
Avskrivningar	-13 200	-12 094
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-26 394</b>	<b>-13 194</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>39 577</b>	<b>52 777</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	170 244	1 352
Momsavräkning	19 837	52 292
Klientmedel	0	3 719 412
Transaktionskonto	3 626 913	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
<b>Summa</b>	<b>4 885 168</b>	<b>4 827 784</b>

<b>NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	3 000	0
<b>Summa</b>	<b>3 000</b>	<b>0</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2025-06-01	3,06 %	12 369 500	12 369 500
Handelsbanken	2024-06-01	1,12 %	18 467 500	18 467 500
Handelsbanken	2025-06-01	0,99 %	17 467 500	17 467 500
Handelsbanken	2026-06-01	0,86 %	12 035 000	12 035 000
Handelsbanken	2024-06-01	2,41 %	18 464 250	18 464 250
Handelsbanken	2026-06-01	3,99 %	16 467 500	16 467 500
<b>Summa</b>			<b>95 271 250</b>	<b>97 271 250</b>
Varav kortfristig del			36 931 750	18 467 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 95 271 250 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
Uppl kostnad arvoden	153 193	126 943
Beräknade uppl. sociala avgifter	48 098	39 885
Förutbet hyror/avgifter	829 607	773 054
<b>Summa</b>	<b>1 030 898</b>	<b>939 882</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	110 000 000	110 000 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

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

Solna

---

Balazs Szabó  
Ordförande

---

Dori Aslan  
Styrelseledamot

---

Liv Ingrid Ulrica Landmark  
Styrelseledamot

---

Marcus Dahlberg  
Styrelseledamot

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

---

Fredrik Åborg  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2024 17:41

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 30.04.2024 13:49

DOCUMENT ID:

HkE\_a9IRZC

ENVELOPE ID:

SkgdT5UAWR-HkE\_a9IRZC

DOCUMENT NAME:

Brf Solvåndan Solna, 769627-0516 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BALAZS SZABÓ bazsy1983@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2024 14:04 30.04.2024 14:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/12/05) IP: 194.22.189.47
2. DORI ASLAN dori.aslan@icloud.com	Signed Authenticated	01.05.2024 10:17 01.05.2024 10:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/08/09) IP: 104.28.31.64
3. Liv Ingrid Ulrica Landmark ulrica.landmark@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 11:16 02.05.2024 11:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/06/06) IP: 217.209.105.238
4. MARCUS DAHLBERG marcus.j.dahlberg@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 15:37 01.05.2024 10:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/09/03) IP: 90.229.226.69
5. FREDRIK ÅBORG fredrik.aborg@mtrevision.se	Signed Authenticated	02.05.2024 17:41 02.05.2024 17:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/04/27) IP: 80.72.11.137

\* 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 bolagsstämman i Brf Solvändan Solna  
Org.nr 769627-0516

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solvändan Solna för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Solvändan Solnas finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-06-13 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 bolagets 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets 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 bolagets 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 ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Solvändan Solna för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Brf Solvändan Solna enligt god revisorsd 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 bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets 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 bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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 bolagets 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 bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

**Anmärkning**

Årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har avlämnats för sent inför årsstämman 2023 enligt Lag om ekonomiska föreningar 6 kap 23§.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

---

Fredrik Åborg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2024 17:41

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 30.04.2024 13:49

DOCUMENT ID:

S1G\_6clAW0

ENVELOPE ID:


SkdT98C-0-S1G\_6clAW0

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2023.pdf

3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FREDRIK ÅBORG fredrik.aborg@mtrevision.se	 Signed Authenticated	02.05.2024 17:41 02.05.2024 17:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/04/27) IP: 80.72.11.137

\* 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