

# Årsredovisning 2023 - 2024

Brf Solnabus nr 1

715200-1512



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Solnabus nr 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

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

## 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. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Solna.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-05-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1955-08-17 och nuvarande stadgar registrerades 2022-01-03 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
Grankvisten 1. Total tomtarea 3 695 kvm.	-	Solna

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet med Solna stad gäller oförändrat till och med år 2043.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1967

Föreningen har 63 bostadsrätter om totalt 3 253 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Klas Berggren	Ordförande, mandat t.o.m. årsstämman 2026
Dan Petersson	Styrelseledamot, mandat t.o.m. årsstämman 2025
Martin Kosola	Styrelseledamot, avflyttad i juli 2024
Monica Nylund	Styrelseledamot, mandat t.o.m. årsstämman 2025
Elisabeth Ellström	Suppleant mandat t.o.m. årsstämman 2026
Martin Edin	Suppleant, mandat t.o.m. årsstämman 2025
Rosemarie Almqvist	Suppleant, mandat t.o.m. årsstämman 2025

### Valberedning

Emilie Leroy, avflyttad i juli 2024

Berit Sunnanhed, mandat t.o.m. årsstämman 2025

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening.

## Revisorer

Christer Öndemark	Revisor	Intern revisor, mandat t.o.m. årsstämman 2025
Per Engzell co Engzells Revisionsbyrå AB	Revisor	Extern revisor, mandat t.o.m. årsstämman 2025
Susanne Menzel Persson	Revisor	Intern revisorsuppleant, mandat t.o.m. årsstämman 2025

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-01-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2056. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Föreningens underhållsplan kommer att uppdateras i ett nytt planeringsverktyg under 2024.

## Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Byte av värmeväxlare, ca 150 kW, i fastigheternas undercentral
- 2023** ● Målning av smidesräcken vid källartrapporna  
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)  
Utbyte av två stycken sänkpumpar/dränpumpar, i hus 16 och 18
- 2020** ● Energideklaration – energiklass E  
Undersökning/filmning av fastigheternas dagvattenledningar utomhus och där det var stopp har nya ledningar dragits och anslutits till nya stenkistor  
Förbättring av trädgård, bl.a. har ett staket vid trottoaren bytts ut mot en häck  
Renovering av tvättstugor och torkrum i samtliga hus
- 2019** ● Radonmätning – bra resultat under gränsvärdet
- 2019** ● Reparation av rostangripna armeringsjärn, källaren i hus 16  
Utbyte av sänkpump/dränpump i fastigheternas undercentral  
Reparation av stentrappa och ny asfalt mellan hus 14 och 16
- 2018** ● Spolning av stammar, golvbrunnar och dagvattenbrunnar
- 2017** ● Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) inkl. rensning/rengöring av frånluftskanaler och tilluftsventiler
- 2016** ● Elsystemet utbytt i elcentralerna
- 2014-2015** ● Fasadenovering inkl. tilläggsisolering samt byte av balkongdörrar och fönster med 2+1-glas och byte av takpannor
- 2013** ● Installation av rökluckor i trapphusen mot vinden
- 2011** ● Tilläggsisolering av vindarna
- 1995** ● Stambyte badrum och kök
- 1991** ● Tak och balkonger

## Planerade underhåll

- 2025** ● Målning av entrépartier
- 2027** ● Utvändigt målning av fönster, burspråk och barnvagnsförråd

## Avtal med leverantörer

Bredband/TV	Telenor
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elhandel	Telge Energi
Elnät	Vattenfall
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Fastighetsskötsel	Nabo
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Lokalvård	Städservice Spiridon AB, t.o.m. 2023-12-31
Renhållning	PreZero Recycling AB
Service Undercentral	Nabo
Tomtskötsel, sommar och vinter	JE Mark
Vatten	Solna Vatten
Lokalvård	Ren & Fino Stockholm AB, fr.o.m. 2024-01-01

## Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen genomför årligen en fastighets- och trädgårdsbesiktning för att kartlägga underhållsbehov samt som avstämning mot underhållsplan. Reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar utförs löpande för att bevara föreningens fastigheter i gott skick. Eftersom fastigheter och trädgård är i gott skick har endast mindre underhåll gjorts de senaste åren.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningens förvaltare, Nabo, har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknade avtal.

Föreningen amorterade 1 miljon kronor i början av september 2023, samtidigt som lånet övergick från bundet till rörligt. På grund av höjda låneräntor ökade föreningens räntekostnader från 51 000 kr under förra räkenskapsåret till 757 000 kr detta räkenskapsår. Styrelsen har beslutat att behålla rörlig ränta, men förhandlat om lånet under sommaren 2024, vilket minskade räntan med 0,05%.

På grund av ökande kostnader för främst låneräntor har avgifterna (års- och värmeavgifter) höjts.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10%.

### Förändringar i avtal

Under verksamhetsåret 2023-2024 har avtal tecknats med ny leverantör av lokalvård.

### Övriga uppgifter

Styrelsen vill tacka alla medlemmar som hjälper till med att hålla tomt och fastigheter välskötta t.ex. genom att delta på våra städdagar.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 80 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 82 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021	2019 - 2020
Nettoomsättning	2 839	2 621	2 533	2 527	2 530
Resultat efter fin. poster	-526	292	125	-373	-109
Soliditet (%)	18	19	18	17	19
Yttre fond	3 537	3 316	3 095	3 095	3 457
Taxeringsvärde	105 000	105 000	105 000	85 000	85 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	872	804	779	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,8	99,0	99,4	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 205	5 513	5 636	5 518	5 641
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 205	5 513	5 636	5 518	5 641
Sparande per kvm totalyta, kr	57	308	256	198	-34
Elkostnad per kvm totalyta, kr	26	36	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	165	142	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	28	20	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	219	198	-	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,34	0,28	0,34	-	-
Räntekänslighet (%)	5,97	6,86	7,24	-	-

**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.

## Uppllysning vid förlust

Den huvudsakliga orsaken till underskottet är de höga räntekostnaderna som gått från 51 000 kr räkenskapsåret 2022-2023 till 757 000 kr räkenskapsåret 2023-2024.

Styrelsen kommer fortsätta hålla noggrann kontroll på föreningens ekonomi. Ränteutvecklingen på bolån kommer att följas för att vid ränteförändringar eventuellt omförhandla föreningens lån. Avgifterna kommer vid behov att justeras beroende på om det blir förändringar av rörelsekostnader, underhåll, räntor och amorteringar.

## Förändringar i eget kapital

	2023-08-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-08-31
Insatser	93	-	-	93
Fond, yttre underhåll	3 316	-	221	3 537
Balanserat resultat	634	292	-221	705
Årets resultat	292	-292	-526	-526
<b>Eget kapital</b>	<b>4 336</b>	<b>0</b>	<b>-526</b>	<b>3 809</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	705
Årets resultat	-526
<b>Totalt</b>	<b>179</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	221
Balanseras i ny räkning	-42
	<b>179</b>

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



# Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	NOT	2023 - 2024	2022 - 2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 839	2 621
Övriga rörelseintäkter	3	3	19
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 842</b>	<b>2 641</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 682	-1 405
Övriga externa kostnader	8	-127	-104
Personalkostnader	9	-112	-82
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-713	-709
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 635</b>	<b>-2 301</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>207</b>	<b>340</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		24	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-757	-51
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-733</b>	<b>-48</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-526</b>	<b>292</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-526</b>	<b>292</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-08-31	2023-08-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	19 634	20 035
Markanläggningar	12	191	200
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>19 825</b>	<b>20 234</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>19 825</b>	<b>20 234</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		10	-0
Övriga fordringar	13	1 442	1 344
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	69	59
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 521</b>	<b>1 404</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		0	1 000
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>1 000</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 521</b>	<b>2 404</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>21 346</b>	<b>22 638</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-08-31	2023-08-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		93	93
Fond för yttre underhåll		3 537	3 316
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 630</b>	<b>3 409</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		705	634
Årets resultat		-526	292
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>179</b>	<b>926</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>3 809</b>	<b>4 336</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	16 933	17 933
Leverantörsskulder		60	24
Skatteskulder		10	7
Övriga kortfristiga skulder		-0	3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	534	336
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>17 537</b>	<b>18 302</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>21 346</b>	<b>22 638</b>

## Kassaflödesanalys

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	2023 - 2024	2022 - 2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>207</b>	<b>340</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	713	709
	<b>920</b>	<b>1 049</b>
Erhållen ränta	17	3
Erlagd ränta	-590	-44
Erhållen utdelning	6	1
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>353</b>	<b>1 008</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-22	5
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	68	-5
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>399</b>	<b>1 008</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-304	0
Avyttring av finansiella tillgångar	0	32
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-304</b>	<b>32</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 000	-400
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 000</b>	<b>-400</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-905</b>	<b>639</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 284</b>	<b>1 645</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 379</b>	<b>2 284</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Solnahus nr 1 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, 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	2 - 14,29 %
Markanläggningar	2,5 %
Fastighetsförbättringar	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.

#### 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 - 2024	2022 - 2023
Årsavgifter, bostäder	2 177	2 007
Hysesintäkter, lokaler	3	2
Värme	658	607
Övriga intäkter	0	5
<b>Summa</b>	<b>2 839</b>	<b>2 621</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Öres- och kronutjämning	0	-0
Elprisstöd	0	19
Övriga intäkter	3	0
<b>Summa</b>	<b>3</b>	<b>19</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsskötsel	76	83
Städning	58	77
Besiktning och service	33	18
Trädgårdsarbete	126	77
Övrigt	0	20
Snöskottning	76	64
<b>Summa</b>	<b>369</b>	<b>338</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Reparationer	99	13
Bostäder	17	0
Tvättstuga	20	2
Dörrar och lås/porttele	0	12
VA	58	0
<b>Summa</b>	<b>195</b>	<b>27</b>

## NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsel	85	117
Uppvärmning	536	463
Vatten	92	66
Sophämtning	98	82
<b>Summa</b>	<b>811</b>	<b>727</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsförsäkringar	47	64
Tomträttsavgälder	7	7
Bredband	151	142
Fastighetsskatt	103	100
<b>Summa</b>	<b>308</b>	<b>313</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Förbrukningsmaterial	26	6
Övriga förvaltningskostnader	16	13
Juridiska kostnader	3	1
Revisionsarvoden	23	29
Ekonomisk förvaltning	60	55
<b>Summa</b>	<b>127</b>	<b>104</b>

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Styrelsearvoden	84	62
Löner, arbetare	2	0
Övriga personalkostnader	0	0
Sociala avgifter	26	20
<b>Summa</b>	<b>112</b>	<b>82</b>

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	757	51
<b>Summa</b>	<b>757</b>	<b>51</b>

**NOT 11, BYGGNAD OCH MARK**

	2024-08-31	2023-08-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	27 341	27 341
Årets inköp	304	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>27 645</b>	<b>27 341</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-7 306	-6 605
Årets avskrivning	-705	-701
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-8 011</b>	<b>-7 306</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>19 634</b>	<b>20 035</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	42 000	42 000
Taxeringsvärde mark	63 000	63 000
<b>Summa</b>	<b>105 000</b>	<b>105 000</b>

**NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR**

	2024	2023
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	347	347
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>347</b>	<b>347</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-148	-139
Årets avskrivning	-9	-9
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-156</b>	<b>-148</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>191</b>	<b>200</b>

**NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	63	61
Nabo Klientmedelskonto	748	601
Borgo	631	683
<b>Summa</b>	<b>1 442</b>	<b>1 344</b>



## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-08-31	2023-08-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	0
Fastighetsskötsel	7	6
Städning	0	6
Försäkringspremier	34	30
Tomträtt	1	1
Bredband	13	12
Förvaltning	5	5
<b>Summa</b>	<b>69</b>	<b>59</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-08-31	SKULD 2024-08-31	SKULD 2023-08-31
Stadshypotek			0	9 033
Stadshypotek			0	8 900
Stadshypotek	2024-09-03	4,34 %	16 933	0
<b>Summa</b>			<b>16 933</b>	<b>17 933</b>
Varav kortfristig del			16 933	17 933

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 933 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.

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-08-31	2023-08-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0
El	1	8
Uppvärmning	20	19
Utgiftsräntor	178	11
Löner	51	39
Sociala avgifter	16	12
Förutbetalda avgifter/hyror	244	222
Beräknat revisionsarvode	25	25
<b>Summa</b>	<b>534</b>	<b>336</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckning	20 976	20 976

## Underskrifter

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

Solna

---

Dan Petersson  
Styrelseledamot, mandat t.o.m. årsstämman 2025

---

Klas Berggren  
Ordförande, mandat t.o.m. årsstämman 2026

---

Martin Kosola  
Styrelseledamot, avflyttad i juli 2024

---

Monica Nylund  
Styrelseledamot, mandat t.o.m. årsstämman 2025

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

---

Intern revisor, mandat t.o.m. årsstämman 2025  
Christer Öndemark  
Revisor

---

Extern revisor, mandat t.o.m. årsstämman 2025  
Per Engzell co Engzells Revisionsbyrå AB  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

11.12.2024 12:59

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 10.12.2024 10:10

DOCUMENT ID:

rkEoorFSE1x

ENVELOPE ID:

rJgiStSEkl-rkEoorFSE1x

DOCUMENT NAME:

Brf Solnahus nr 1, 715200-1512 - Årsredovisning 2024.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MONICA NYLUND monica6509@hotmail.com	Signed Authenticated	10.12.2024 16:56 10.12.2024 11:54	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.102.13
2. DAN HÅKAN PETERSSON danne.petersson1@gmail.com	Signed Authenticated	10.12.2024 17:25 10.12.2024 17:24	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.10.189
3. Klas Johan Berggren klas.j.berggren@gmail.com	Signed Authenticated	10.12.2024 17:39 10.12.2024 17:36	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.27.116
4. MARTIN KOSOLA martinkosola@hotmail.com	Signed Authenticated	10.12.2024 18:23 10.12.2024 18:19	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.186.75
5. Jan Christer Öndemark ondemark@yahoo.se	Signed Authenticated	10.12.2024 22:33 10.12.2024 22:29	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.3.254
6. Per Engzell per@engzellrevision.se	Signed Authenticated	11.12.2024 12:59 11.12.2024 12:58	eID Low	Swedish BankID IP: 46.22.125.130

\* 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 Bostadsrättsförening Solnahus nr 1, org.nr 715200-1512

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Solnahus nr 1 för räkenskapsåret 2023-09-01—2024-08-31.

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 augusti 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den externa revisorns ansvar* samt *den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Den externa revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 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.

#### **Förtroendevald revisors ansvar**

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. 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 och andra författningar**

#### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Solnahus nr 1 för räkenskapsåret 2023-09-01—2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

#### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 överskott eller underskott. 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 överskott eller underskott, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder den externa revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den externa revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

*Datum enligt digital signatur*

Per Engzell  
Extern revisor  
Engzells Revisionsbyrå AB

Christer Öndemark  
Förtroendevald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

11.12.2024 13:00

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 10.12.2024 10:10

DOCUMENT ID:

SyMjjHFBEkl

ENVELOPE ID:

SkjoSFr4kg-SyMjjHFBEkl

DOCUMENT NAME:

Rev.ber. Brf Solnahus nr 1.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jan Christer Öndemark ondemark@yahoo.se	Signed	10.12.2024 22:37	eID	Swedish BankID
	Authenticated	10.12.2024 22:36	Low	IP: 92.34.3.254
2. Per Engzell per@engzellrevision.se	Signed	11.12.2024 13:00	eID	Swedish BankID
	Authenticated	11.12.2024 13:00	Low	IP: 46.22.125.130

\* 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