

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLHÄLL

Org.nr: 716420-0235

ÅRSREDOVISNING

För år 2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Solhäll avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2024.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Solhäll är ett privatbostadsföretag, en så kallad äkta bostadsrättsförening med säte i Danderyds kommun. Den bildades 1987. Föreningen äger fastigheten Byggmästaren 12 i Danderyd. Fastigheten består av åtta lägenheter med en lägenhetsyta på 773,3 kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens intäkter, årsavgifterna, uppgick till 543 tkr (505 tkr). Föreningsstämman beslutade att höja månadsavgiften med 10 % från och med april 2024.

Resultatet uppvisar stora variationer mellan åren vilket normalt hänger samman med att underhållskostnaderna varierar. Under 2024 har dock underhållskostnaderna varit obetydliga.

En svårbedömd försäkringsskada i lägenheten 0901 belastade resultatet med 98 tkr. Denna oplanerade kostnad uppgick till över 18 % av föreningens totala hyresintäkter. Extrakostnaderna bestod av advokatkostnader och självrisk.

Resultatet 2024 uppgick till 44 tkr (86 tkr).

Under 2023 gjordes en relativt stor investering i fastighetens värmesystem. Genom att ersätta oljepannan med en elpanna som spets till bergvärmepumpen blev föreningens energisystem fossilfritt. Investeringen uppgick till 59 tkr. Den finns upptagen som en inventarie i balansräkningen och kommer att avskrivas under 10 år med början 2024.

Underhållsplanerna framöver innehåller mindre löpande årligt underhållsarbete samt en fasadrenovering om uppskattningsvis 10 år och en ny bergvärmepump om uppskattningsvis 5 år. Det finns inte någon detaljerad underhållsplan.

Kostnaderna för förbrukning av el, olja och vatten är stora kostnader. De uppgick till 125 tkr (133 tkr) under året vilket motsvarar 23 % (26 %) av årsavgifterna.

I och med att oljepannan ersattes av en elpanna 2023 sjönk energiförbrukningskostnaderna 2024 med 12% till 99 tkr (113 tkr).

Dessutom har servicekostnaderna för värmesystemet reducerats från 48 tkr 2023 till 10 tkr 2024.

	2024			2023			
	Förbrukning	Pris	Kostnad tkr	Förbrukning	Pris	Kostnad tkr	
Olja, liter	0	0,00	0	2 304	19,07	39	Olja
El, Kwh	58 162	1,70	99	52 884	1,40	74	El
Vatten, Kbm	666	39,44	26	618	32,31	20	Vatten
Totalt			125			133	Totalt

Årets avskrivning på bergvärmeanläggningen uppgick till 30 tkr och de ackumulerade avskrivningarna summerade till 451 tkr vilket gav ett bokfört värde på 2 tkr. Från och med 2015 måste, på grund av nya redovisningsregler, även byggnaden bli föremål för avskrivning, och 33 tkr har belastat resultatet 2024 och de ackumulerade avskrivningarna uppgick till 330 tkr.

Taxeringsvärdet på föreningens fastighet, Byggmästaren 12, uppgår till 19 000 tkr varav 9 600 tkr utgör byggnadsvärde och 9 400 tkr markvärde. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Markvärdet uppvärderades under 2022 med 3 000 tkr från anskaffningsvärdet 571 tkr till 3 571 tkr. Uppskrivningen redovisas i en uppskrivningsfond i det egna kapitalet.

Likvida medel ökade till 361 tkr (325 tkr) vid utgången av 2024.

Föreningen har sedan tidigare ett fastighetslån på 900 tkr som är amorteringsfritt och som löper med en fast ränta på 1,11 %. Lånet är 5-årigt med fasta villkor till 2025. Ett nytt lån togs upp 2022 för att finansiera takrenoveringen. Lånet uppgick till 1 800 tkr. Lånet är 10-årigt med en fast ränta på 3 % och med en årlig amortering på 30 tkr.

Föreningsstämma och styrelse

Den ordinarie föreningsstämman hölls den 16 mars 2024.

Vid föreningsstämman beslutades om nyval av Niklas Levin, Mikael Siklosi samt omval av Catharina Jansson och Mikael Åhlund till ordinarie styrelseledamöter. Ulf Erlandsson och Agneta Wennerström Nobel valdes till styrelsesuppleanter. Till föreningens revisor valdes Carina Toresson. Mikael Åhlund utsågs av styrelsen till ordförande.

Vid föreningsstämman informerade styrelsen bland annat om kommande års behov av renovering och underhåll.

Under året hade styrelsen åtta protokollförda styrelsesammanträden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick till 13 personer den 1 januari 2024. Antalet medlemmar var även 13 personer vid utgången av året.

Ekonomisk flerårsöversikt (tkr)

	2024	2023	2022	2021	2020
Intäkter	543	505	481	458	458
Årets resultat	44	86	-2319	91	106
Soliditet	64%	64%	63%	81%	82%
Likvida medel	361	325	167	636	482

Årsavgifter kr per kvm bostadsrätt	702	654	622	593	593
Skuldsättning per kvm	3 384	3 424	3 462	1 164	1 164
Sparande kr per kvm	278	212	237	234	306
Räntekänslighet	4,8	5,2	5,6	2,0	2,0
Energikostnad kr per kvm	162	172	160	160	110

Föreningens rörelseintäkter består till 100% av årsavgifter med bostadsrätt

Förändring av eget kapital under 2024

	Inbetalda insatser	Uppskrivningsfond	Ansamlad förlust	Fond för yttre underhåll	Årets resultat	Summa eget kapital
Årets ingående balans	4 520 386	3 000 000	-2 802 240	145 500		4 863 646
Periodens avsättning			-19 000	19 000		0
Årets resultat					44 331	44 331
	4 520 386	3 000 000	-2 821 240	164 500	44 331	4 907 977

Förslag till disposition av resultatet

Styrelsen föreslår årsstämman att årets resultat på 44 331 kr samt den stadgeenliga avsättningen till fonden för yttre underhåll på 19 000 kr, läggs till den ansamlade förlusten på 2 802 240 kr.

Ansamlad förlust 2024-01-01	-2 802 240
Avsättning till fond för yttre underhåll	-19 000
Årets resultat	44 331
Ansamlad förlust 2024-12-31	<u>-2 776 909 kr</u>

RESULTATRÄKNING

	Not	<u>2024</u>	<u>2023</u>
INTÄKTER			
Årsavgifter		543 312	505 408
Summa rörelseintäkter		543 312	505 408
 KOSTNADER			
Driftskostnader	2	297 982	235 918
Övriga externa kostnader	3	69 202	59 047
Summa rörelsekostnader		367 184	294 965
Rörelseresultat före avskrivningar		176 128	210 443
 Avskrivningar	4		
Inventarier		10 000	2 000
Bergvärmeanläggning		30 000	30 000
Byggnad		33 000	33 000
Rörelseresultat efter avskrivningar		103 128	145 443
 Finansiella poster			
Ränteintäkter		3 283	3 510
Räntekostnader		62 080	63 163
Resultat efter finansiella poster		44 331	85 790
 Årets resultat		44 331	85 790

d

BALANSRÄKNING

	Not	<u>12/31/2024</u>	<u>12/31/2023</u>
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnad och mark	4	7 193 475	7 256 475
Inventarier	5	56 639	63 707
Summa anläggningstillgångar		7 250 114	7 320 182
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Oljelager			
Skattefordring		0	249
Övriga fordringar		0	2 000
Kassa och bank		360 688	324 694
Summa omsättningstillgångar		360 688	326 943
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>7 610 802</u>	<u>7 647 125</u>
BUNDET EGET KAPITAL			
Medlemmarnas insatser		4 520 386	4 520 386
Fond för yttre underhåll		164 500	145 500
Uppskrivningsfond		3 000 000	3 000 000
FRITT EGET KAPITAL			
Ansamlad förlust		-2 821 240	-2 888 030
Årets resultat		44 331	85 790
Summa eget kapital		4 907 977	4 863 646
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Reverslån Swedbank	6	2 617 500	2 647 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		14 796	0
Förskottsbetalda avgifter		46 329	42 117
Upplupna kostnader		24 200	93 862
Summa kortfristiga skulder		85 325	135 979
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>7 610 802</u>	<u>7 647 125</u>

Kassaflödeanalys

	2024	2023
1. Löpande verksamhet		
Hyresavgifter	543 312	505 408
Driftskostnader	-297 982	-235 918
Förvaltningskostnader	-69 202	-59 047
	176 128	210 443
 Förändringar av:		
Varulager		43 941
Kortfristiga fordringar och skulder	-48 405	51 756
 Kassaflöde från löpande verksamhet	127 723	306 140
 2. Investeringar	-2 932	-59 062
 3. Finansiella poster		
Nya lån	0	0
Amortering	-30 000	-30 000
Räntor	-58 797	-59 653
 Årets kassaflöde	35 994	157 425
 Avstämning mot balansräkningen		
Kassa och bank 31/12	360 688	324 694
Kassa och bank 1/1	-324 694	-167 269
 Förändring	35 994	157 425

d

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 för sin redovisning. Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Linjära avskrivningar används med följande avskrivningstider:

Maskiner och inventarier 5 år till 15 år

Bergvärmeanläggning 15 år

Byggnad fr.o.m. 2015 120 år

I årsavgiften ingår kostnader för vatten, värme, kabel TV, bredband, tillgång till parkeringsplats samt brf försäkring.

Not 2. Driftskostnader

	2024	2023
El	98 945	73 803
Olja	0	39 441
Vatten	26 268	20 279
Sopor	8 225	5 095
Service	10 000	48 028
Fiber	36 384	36 384
* Rep och underhåll	20 462	12 888
Försäkringsskada lgh 0901	97 698	
Totalt	297 982	235 918

Not 3. Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsavgift, skatt	15 244	12 231
Försäkring	27 995	19 612
Revisionsarvode	13 750	12 750
Bankkostnader	2 753	2 739
Förbrukningsmaterial	1 793	5 357
Diverse övriga kostnader	7 667	6 358
Totalt	69 202	59 047

Not 4. Byggnad och mark

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Byggnad</u>		
Anskaffningsvärde	3 949 994	3 949 994
Ackum. Avskrivningar	-297 000	-264 000
Årets avskrivning	-33 000	-33 000
Bokfört värde	3 619 994	3 652 994
<u>Bergvärme</u>		
Anskaffningsvärde	453 500	453 500
Ackum. avskrivningar	-421 020	-391 020
Årets avskrivningar	-30 000	-30 000
Bokfört värde	2 480	32 480
<u>Mark</u>		
Anskaffningsvärde	571 001	571 001
Uppskrivning	3 000 000	3 000 000
Bokfört värde	3 571 001	3 571 001
Totalt byggnad och mark	<u>7 193 475</u>	<u>7 256 475</u>

Not 5. Inventarier

Anskaffningsvärde	69 707	10 645
Årets nyanskaffningar	2 932	59 062
Ackumulerade avskrivningar	-6 000	-4 000
Årets avskrivningar	-10 000	-2 000
Bokfört värde	<u>56 639</u>	<u>63 707</u>

Not 6. Reverslån Swedbank

Lånet på 900 000 kr är ett 5-årigt fastighetslån som löper med fast ränta på 1,11 % och är amorteringsfritt. Villkorsändringsdag är 25-09-25.

900 000 900 000

Lånet på 1 717 500 kr är ett 10-årigt fastighetslån med en fast ränta på 3% och med en amortering på 30 000 kr per år.

1 717 500
2 617 500 1 747 500
2 647 500

Not 7. Ställda panter

2 900 000 **2 900 000**

Ställda panter avser pantbrev i fastigheten Bryggmästaren 12, ställda som säkerhet för fastighetslånen i Swedbank.

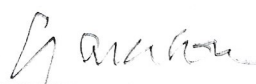
Stocksund 3 februari 2025



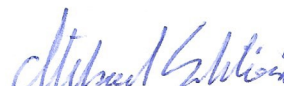
Mikael Åhlund



Niklas Levin



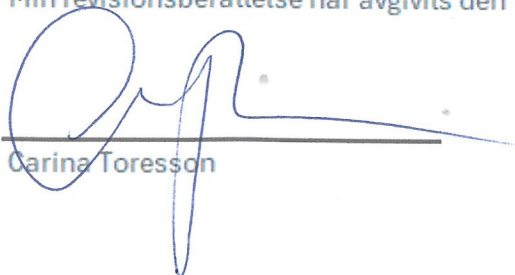
Catharina Jansson



Mikael Siklosi

Styrelsens ordförande

Min revisionsberättelse har avgivits den 6 februari 2025



Carina Toresson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Solhäll,
org.nr 716420-0235.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Solhäll för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 Solhäll för räkenskapsåret 2024 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

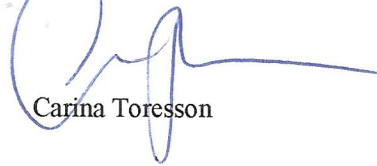
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 grunder 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 den 6 / 2 2025



Carina Toresson