

Årsredovisning för
Brf Solängen 1
769631-4603

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Solängen 1, 769631-4603, med säte i Norrtälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31, föreningens nionde räkenskapsår.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Solängen 1 är ett privatbostadsföretag, alltså en äkta förening och äger och förvaltar 20 st bostadsrätter på Dalbyvägen 20-22 i Norrtälje. Föreningen äger fastigheten Norrtälje Graniten 1 och innehar marken med äganderätt i vilken föreningen upplåter 20 bostadsrättslägenheter med en totalyta om 1176,5 kvm. Förutom lägenheterna ingår även två förrådsbyggnader. Föreningen har ingått i en samfällighet som gäller vatten och avlopp. Från och med 2024 upphör detta och Norrtälje kommun övertar ansvaret.

Information om fastigheterna

Lägenheter och bostadsrätt	Antal	Total yta kvm
1 rok	4	191
2 rok	14	849,5
3 rok	2	136
Totalt	20	1 176,5

Enligt den ekonomiska planen görs en avsättning till fond för yttre underhåll varje år fr.o.m. år 2017. Enligt föreningens stadgar baseras avsättningen till fond för yttre underhåll på underhållsplanen som handhas av styrelsen. Föreningen har en aktuell underhållsplan upprättad av Sustend och vi använder webbtjänsten Planima för översikt.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 27/5 på Färsna gård.

Ordinarie styrelse vald på årsmöte:

Christina Bladh	Ordförande
Lucas Drougge	Ledamot
Mathias Söderqvist	Ledamot
Nicklas Grandin	Ledamot
Pär Bergdahl	Ledamot
Malin Johansson	Suppleant

Revisor

Revisor under året har varit Alexandra Lindqvist.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Styrelsen har under året haft 5 st protokollförda styrelsemöten.
- Vi har bytt entreprenör som ansvarar för snöröjningen till Janse entreprenad från 1/11, detta gäller parkeringen då vi sköter handskottningen av innergården och framför egna dörrar själva.
- Vi har gjort stamspolning av alla lägenheter.
- Norrtälje ventilation har installerat "strumpor" på ventilationen för att få bukt med knackandet vintertid och det verkar fungera.
- Vi har haft genomgång av alla element och justerat dessa, då många inte haft värme på en del.

- Vi har bytt bank till Handelsbanken då vi fick bättre ränta på våra lån och har bundit dessa på olika tid. Ett lån ligger kvar i Roslagens sparbank tills det löper ut november -26.
- En lägenhet har bytt ägare under året.

Försäkring

Vi använder oss av Bostadsrätternas försäkringsbolag. I den ingår Bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar. **OBS! Bostadsrättsinnehavaren ansvarar själv för hemförsäkring!**

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	1 118 760	1 052 996	1 003 624	1 019 984
Resultat efter finansiella poster	-414 837	-402 331	-114 614	-32 217
Soliditet, %	67	67	67	67
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	878	831	-	-
Skuldsättning per kvm	10 108	10 166	-	-
Sparande per kvm	-92	-12	-	-
Räntekänslighet	12	12	-	-
Energikostnad per kvm	253	198	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	10 108	10 166	-	-
Årsavgifternas andel av totala intäkter	92	93	-	-

I enlighet med BFNAR 2023:1 har några nya nyckeltal lagts till. De nya nyckeltalen visas från och med år 2023.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fod för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	25 887 400	340 530	-1 743 182
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Avsatt till fond för yttre underhåll		89 394	-89 394
Årets resultat			-414 837
Vid årets slut	25 887 400	429 924	-2 247 413

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -2 247 413, behandlas enligt följande:	
balanserat resultat	-1 832 576
årets resultat	-414 837
Totalt	-2 247 413
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	89 394
balanseras i ny räkning	-2 336 807
Summa	-2 247 413

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 118 760	1 052 996
Övriga rörelseintäkter		4 113	2 520
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 122 873	1 055 516
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-795 043	-717 949
Övriga externa kostnader	4	-78 907	-79 258
Personalkostnader	5	-15 281	-15 693
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-301 761	-303 130
Summa rörelsekostnader		-1 190 992	-1 116 030
Rörelseresultat		-68 119	-60 514
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-346 718	-341 817
Summa finansiella poster		-346 718	-341 817
Resultat efter finansiella poster		-414 837	-402 331
Resultat före skatt		-414 837	-402 331
Årets resultat		-414 837	-402 331

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	35 693 586	35 985 960
Inventarier, verktyg och installationer	9	75 096	84 483
Summa materiella anläggningstillgångar		35 768 682	36 070 443
Summa anläggningstillgångar		35 768 682	36 070 443
Omsättningstillgångar			
Kassa och bank			
Kassa och bank		391 963	547 157
Summa kassa och bank		391 963	547 157
Summa omsättningstillgångar		391 963	547 157
SUMMA TILLGÅNGAR		36 160 645	36 617 600

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 887 400	25 887 400
Fond för yttre underhåll		429 924	340 530
Summa bundet eget kapital		26 317 324	26 227 930
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 832 576	-1 340 852
Årets resultat		-414 837	-402 331
Summa fritt eget kapital		-2 247 413	-1 743 183
Summa eget kapital		24 069 911	24 484 747
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	8 172 000	6 840 000
Summa långfristiga skulder		8 172 000	6 840 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	3 720 000	5 120 000
Leverantörsskulder		63 854	53 899
Övriga skulder		8 229	7 153
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		126 651	111 801
Summa kortfristiga skulder		3 918 734	5 292 853
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 160 645	36 617 600

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-414 837	-402 331
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	301 761	303 130
	<u>-113 076</u>	<u>-99 201</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-113 076	-99 201
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-	16 490
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	25 882	-22 025
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-87 194	-104 736
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-93 873
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-93 873
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	52 000	
Amortering av låneskulder	-120 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-68 000	-120 000
Årets kassaflöde	-155 194	-318 609
Likvida medel vid årets början	547 157	865 765
Likvida medel vid årets slut	391 963	547 156

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

From år 2023 så har förenklingsregeln avseende periodiseringar tillämpats. Det innebär att föreningen inte längre periodiserar förutbetalda kostnader och upplupna kostnader.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Föreningen har ändrad princip från tidigare år. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	10

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt

Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm

Räntebärande skulder / totala kvm

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder / kvm upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvm

Justerat resultat / totala kvm

Räntekänslighet

Räntebärande skulder / årsavgifter

Energikostnad per kvm

Kostnad för värme, el och vatten / totala kvm

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter / total rörelseintäkt

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Avgifter bostäder	1 033 524	978 256
Avgifter parkering	85 236	74 740
Övriga intäkter	4 113	2 520
Summa	1 122 873	1 055 516

Not 3 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Elavgifter	52 228	51 856
Fjärrvärme	101 552	85 644
Vatten	143 325	78 944
Snöröjning	50 406	68 723
Städning och renhållning	18 854	23 549
Reparationer och underhåll	233 878	217 958
Internet	96 136	96 197
Företagsförsäkring	44 784	52 995
Samfälligheten	53 880	42 083
Summa	795 043	717 949

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Redovisningstjänster	56 049	52 129
Revisonsarvode	13 433	13 438
Övriga kostnader	9 425	13 690
Summa	78 907	79 257

Not 5 Anställda och Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Arvoden	12 000	11 400
Övriga ersättningar		800
Sociala kostnader	3 281	3 493
Summa	15 281	15 693

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, bank	346 718	341 817
Summa	346 718	341 817

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen	3 720 000
Skulder som förfaller mellan ett och fem år från balansdagen	8 172 000
	11 892 000

Nya regler när det gäller redovisning av kortfristig del av föreningens lån innebär att from 2020 redovisas alla lån som sätts om eller amorteras inom ett år från bokslutsdagen som kortfristig skuld. Tidigare var det endast amorteringar på lånen som redovisades som kortfristig del.

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	38 837 400	38 837 400
	<u>38 837 400</u>	<u>38 837 400</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 851 440	-2 557 700
-Årets avskrivning enligt plan	-292 374	-293 740
	<u>-3 143 814</u>	<u>-2 851 440</u>
Redovisat värde vid årets slut	35 693 586	35 985 960

Taxeringsvärde:

Byggnader	24 800 000	24 800 000
Mark	4 998 000	4 998 000
Totalt	29 798 000	29 798 000

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	93 873	
-Nyanskaffningar		93 873
Vid årets slut	<u>93 873</u>	<u>93 873</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 390	
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-9 387	-9 390
Vid årets slut	<u>-18 777</u>	<u>-9 390</u>
Redovisat värde vid årets slut	75 096	84 483

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ställda panter och säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	13 000 000	13 000 000
Summa	13 000 000	13 000 000

Underskrifter

Norrtälje det datum som framgår av den digitala underskriften.

Christina Bladh
Styrelseordförande

Lucas Drougge

Pär Bergdahl

Malin Johansson
Suppleant, signerar för Mathias Söderqvist

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av den digitala underskriften.

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

Kommentar:
Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Solängen 1

Org.nr 769631-4603

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solängen 1 för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 revisionsmed 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.

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 Solängen 1 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman 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 föreningen 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 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.

Norrtälje den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende