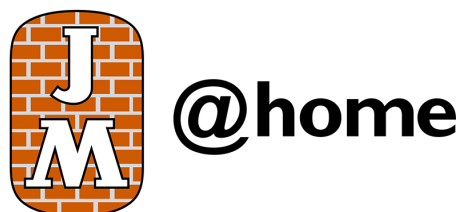


Årsredovisning 2023

Brf Solstrålen i Älvsjö

769635-0433



Byxo-_mNR-rkmj-_74R

Välkommen till årsredovisningen för Brf Solstrålen i Älvsjö

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska 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 bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-07-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-11-13 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-20 hos Bolagsverket.

Föreningens skattemässiga status

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

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2019 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2019.

Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2035 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med värdeår.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Kabelrullen 1	2018	Stockholm
Kabelvindan 1	2018	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Söderberg & Partner.

På föreningens fastighet finns det tre flerbostadshus i 5-13 våningar med totalt 138 bostadsrättslägenheter, totala boarea och biarea ca. 9 514 m² och tre lokaler med en total lokalarea om ca. 183 m². Föreningen disponerar över 88 parkeringsplatser. Av dessa p-platser är 32 p-platser försedda med laddpunkt med el och fem motorcykelplatser i garage.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning tillsammans med Brf Soluret i Älvsjö och Brf Solveig. Gemensamhetsanläggning omfattar sopsugsanläggning (mobil sopsug).

I enlighet med köpekontrakt ansvarar säljaren för administration, drift och underhåll av gemensamhetsanläggning från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagandet av gemensamhetsanläggningen mot en ersättning av 168 000 kronor inklusive moms per år.

Väsentliga servitut

Servitut avseende underjordiska byggnader och ledningar kommer preliminärt att belasta Kabelrullen 1 för GA:1.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m ²	Löptid t.o.m.
Ektorps Sushi AB	Restaurang	ja	76	2025-08-30
BR Consulting AB	Kontor	ja	61	2025-12-16
Söderlund Frisörer AB	Härsalong	ja	46	2026-10-15

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler.

Föreningen har 2020 erhållit 830 000 kronor i återbetald mervärdesskatt hänförlig till byggkostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande tio åren.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande minst 30 kr/m² boarea, biarea och lokalarea för föreningens hus.

Styrelsens sammansättning

Efter ordinarie föreningsstämma den 14 juni 2023 har styrelsen haft följande sammansättning:

Youssef Bennani Wesselgård	Ordförande
Elin Engström	Styrelseledamot
Francisco Gonzalez	Styrelseledamot
Jan Nilsson	Styrelseledamot
Jehan Hossain	Styrelseledamot
Christian Wilthuis	Suppleant
Jonas Hjelm	Suppleant

Valberedning

Peter Viberg, sammankallande
Ismet Aytakin

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerade hos Bolagsverket den 20 juli 2017.

Revisorer

Erik Davidsson Revisor BoRevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan upprättad 5 oktober 2018. Planen startades 1 januari 2020 och sträcker sig 30 år framåt i tiden.

Förvaltning

Ekonomisk- och teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med JM@home AB för ekonomisk- och teknisk förvaltning.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 84 000 kronor per år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har föreningen amorterat 1 312 500 (2 625 000) kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 14.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen är redovisningskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 220 st. Tillkommande medlemmar under året var 25 och avgående medlemmar under året var 25. Vid räkenskapsårets slut fanns det 220 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 18 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021
Nettoomsättning	9 415 316	9 222 780	8 585 968
Resultat efter fin. poster	-2 258 106	-832 574	-717 878
Soliditet (%)	78	78	78
Yttre fond	867 240	*	*
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	776	673	922
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,7	*	*
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	13 871	13 941	14 217
Skuldsättning per kvm	13 608	13 678	13 948
Sparande per kvm	188	*	*
Elkostnad per kvm totalyta, kr	84	*	*
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	76	*	*
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	*	*
Energikostnad per kvm	196	*	*
Räntekänslighet	17,88	*	*

*) Krav på vissa nyckeltal infördes i årsredovisningslagen från och med räkenskapsår 2023 och därför har det inte lämnats för jämförelseåren 2022 och 2021.

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för el och vatten (totalt 208 714 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar överstiger det negativa resultatet.

Som framgår av kassaflödesanalysen har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till det negativa resultatet är att avskrivningar belastar resultatet. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde.

För att komma till rätta med det negativa resultatet har årsavgifterna höjts med 15%.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	343 609 000	-	-	343 609 000
Upplåtelseavgifter	145 246 000	-	-	145 246 000
Yttre fond	576 330	-	290 910	867 240
Balanserat resultat	-1 310 755	-832 574	-290 910	-2 434 238
Årets resultat	-832 574	832 574	-2 258 106	-2 258 106
Eget kapital	487 288 002	0	-2 258 106	485 029 895

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 434 238
Årets resultat	-2 258 106
Totalt	-4 692 345

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	290 910
Balanseras i ny räkning	-4 983 255
	-4 692 345

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 415 316	9 222 780
Rörelseintäkter	3	165 646	50
Summa rörelseintäkter		9 580 962	9 222 830
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-3 510 169	-3 597 830
Övriga externa kostnader	8	-1 273 577	-1 223 564
Personalkostnader	9	-201 793	-185 027
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 068 732	-3 992 199
Summa rörelsekostnader		-9 054 271	-8 998 620
RÖLSERESULTAT		526 691	224 210
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 159	748
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 789 956	-1 057 531
Summa finansiella poster		-2 784 797	-1 056 783
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 258 106	-832 573
ÅRETS RESULTAT		-2 258 106	-832 573

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 17	614 043 697	617 953 369
Maskiner och inventarier	11	732 472	891 532
Summa materiella anläggningstillgångar		614 776 169	618 844 901
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		614 776 169	618 844 901
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		104 346	148 461
Övriga fordringar	12	2 598 616	1 803 085
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	239 674	233 366
Summa kortfristiga fordringar		2 942 636	2 184 913
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 181 051	1 009 210
Summa kassa och bank		1 181 051	1 009 210
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 123 687	3 194 123
SUMMA TILLGÅNGAR		618 899 856	622 039 024

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		488 855 000	488 855 000
Fond för yttre underhåll		867 240	576 330
Summa bundet eget kapital		489 722 240	489 431 330
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 434 238	-1 310 755
Årets resultat		-2 258 106	-832 574
Summa fritt eget kapital		-4 692 345	-2 143 328
SUMMA EGET KAPITAL		485 029 895	487 288 002
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 17	80 290 625	66 231 250
Summa långfristiga skulder		80 290 625	66 231 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		51 028 125	66 400 000
Leverantörsskulder		273 476	228 180
Skatteskulder		500 300	375 230
Övriga kortfristiga skulder	15	30 742	102 565
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 746 693	1 413 798
Summa kortfristiga skulder		53 579 336	68 519 773
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		618 899 856	622 039 024

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	526 691	224 210
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 068 732	3 992 199
	4 595 423	4 216 409
Erhållen ränta	5 159	748
Erlagd ränta	-2 789 956	-1 057 531
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 810 626	3 159 626
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-21 617	227 652
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	431 438	-504 645
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 220 447	2 882 633
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-974 047
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-974 047
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 312 500	-2 625 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 312 500	-2 625 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	907 947	-716 415
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 535 168	3 251 583
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 443 116	2 535 168

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Solstrålen i Älvsjö 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. Principerna är oförändrade jämfört med föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el och vatten.

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	120 år
Maskiner och inventarier	5-10 år

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.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Garage moms	21 600	21 600
Årsavgift bostäder	6 732 799	6 400 944
Hysesintäkter lokaler	459 794	479 212
Garage	1 399 514	1 300 567
Förråd	59 224	0
Fastighetsskatt	18 624	18 620
Internet	414 734	364 320
Övrig ersättning hyresgäst	3 551	2 400
Varmvatten	229 972	290 839
El	3 286	0
Fakturerade kostnader	12 782	304 753
Dröjsmålsränta	293	0
Andrahandsuthyrning	13 918	13 354
Övriga fakturerade kostnader	45 224	26 040
Öresutjämning	1	132
Summa	9 415 316	9 222 780

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Erhållna statliga bidrag	164 234	0
Övriga intäkter	1 412	50
Summa	165 646	50

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	15 448	18 345
Städning	0	34 660
Besiktning och service	2 921	7 037
Sommarunderhåll	0	8 105
Vinterunderhåll	133 083	29 340
Övrigt	2 644	0
Entrémattor	62 189	56 280
Summa	216 285	153 766

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Löpande rep och underhåll av bostäder	41 784	37 649
Löpande rep och underhåll lokaler	3 841	7 481
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	23 306	277 103
Löpande rep och underhåll installationer	7 567	8 421
Löpande rep ventilation	49 337	0
Löpande rep och underhåll hissar	32 679	0
Löpande rep och underhåll lås,larm och dörrar	13 065	0
Löpande rep och underhåll garage och p-platser	39 092	4 472
Löpande rep och underhåll övrigt	0	2 307
Övriga rep./underhåll	3 115	0
Summa	213 786	337 433

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	807 612	1 050 514
Uppvärmning	737 209	606 074
Vatten	343 606	218 770
Sophämtning	270 667	429 121
Summa	2 159 094	2 304 479

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	183 965	147 367
Kabel-TV	486 890	404 635
Beräknad fastighetsskatt	250 150	250 150
Summa	921 004	802 152

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Teknisk fastighetsförvaltning enligt avtal	680 780	656 593
Serviceavtal	122 537	120 558
Gemensamhetsanläggning	167 577	167 577
Förbrukningsinventarier	4 665	11 580
Förbrukningsmaterial	12 708	55 526
Telekommunikation	2 329	1 723
Övriga förvaltningskostnader	4 699	340
Revisionsarvoden	33 484	24 937
Styr.möte/stämman/städdag	12 009	12 828
Ekonomisk förvaltning	166 674	160 719
Extrarebitering Ekonomisk förvaltning	12 788	5 625
It-tjänster	0	706
Konsultkostnader	46 134	0
Bankkostnader	5 773	5 656
Föreningsavg avdragsgilla	0	17 640
Övriga externa kostnader	1 420	-18 443
Summa	1 273 577	1 223 564

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	157 502	0
Löner, tjänstemän	0	144 900
Sociala avgifter	44 291	40 127
Summa	201 793	185 027

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	628 705 000	628 705 000
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	628 705 000	628 705 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 751 631	-6 841 947
Årets avskrivning	-3 909 672	-3 909 684
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 661 303	-10 751 631
Utgående restvärde enligt plan	614 043 697	617 953 369
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	159 544 184	159 544 184
Taxeringsvärde byggnad	257 600 000	257 600 000
Taxeringsvärde mark	59 015 000	59 015 000
Totalt taxeringsvärde	316 615 000	316 615 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	974 047	0
Inköp	0	974 047
Utgående anskaffningsvärde	974 047	974 047
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-82 515	0
Avskrivningar	-159 060	-82 515
Utgående avskrivning	-241 575	-82 515
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	732 472	891 532

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	332 169	202 611
Övriga fordringar	4 382	74 516
Klientmedelskonto	2 262 065	1 525 958
Summa	2 598 616	1 803 085

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	133 277	233 366
Försäkringspremier	59 913	0
Kabel-TV	46 484	0
Summa	239 674	233 366

Fördelning övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Trygg-Hansa		79 119
Egain Sweden AB (Kiona)		26 992
Brandsäkra Norden AB		44 737
Telia		44 017
KTC		4 146
Grannskap AB		1 656
Varmvatten		32 700
Summa		233 366

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea	2024-02-21	0,59 %	34 293 750	34 293 750
Nordea	2024-02-16	4,46 %	32 543 750	32 762 500
Nordea	2024-02-21	1,00 %	15 968 750	16 406 250
Nordea	2025-02-19	1,09 %	15 968 750	16 406 250
Nordea	2026-02-18	3,90 %	32 543 750	32 762 500
Summa			131 318 750	132 631 250
Varav kortfristig del			51 028 125	66 400 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 126 943 750 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 15, ÖVRIGA SKULDER

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisningskonto moms	30 742	102 565
Summa	30 742	102 565

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	205 181	183 532
Uppvärmning	130 102	94 188
Utgiftsräntor	306 863	86 013
Vatten	53 901	0
Sociala avgifter	49 487	45 527
Förutbetalda avgifter/hyror	816 359	821 344
Tillgodo	0	18 294
Styrelsearvode	157 500	144 900
Beräknat revisionsarvode	27 300	20 000
Summa	1 746 693	1 413 798

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	139 850 000	139 850 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 15% från och med 1 januari 2024.

Underskrifter

_____ - ____ - ____

Ort och datum

Youssef Bennani Wesselgård
Ordförande

Elin Engström
Styrelseledamot

Francisco Javier Godoy Gonzalez
Styrelseledamot

Jan Nilsson
Styrelseledamot

Jehan Hossain
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

BoRevision AB
Erik Davidsson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.06.2024 14:54

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 28.05.2024 17:00

DOCUMENT ID:

rkmj-_74R

ENVELOPE ID:

Byxo_mNR-rkmj-_74R

DOCUMENT NAME:

ÅR 2023 Brf Solstrålen i Älvsjö.pdf

20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. YOUSSEF BENNANI WESSELGÅRD youssefbennani1@gmail.com	Signed Authenticated	28.05.2024 22:29 28.05.2024 22:27	eID Low	Swedish BankID IP: 81.228.48.131
2. ELIN ENGSTRÖM elin.engstrom@scania.com	Signed Authenticated	29.05.2024 22:00 29.05.2024 21:59	eID Low	Swedish BankID IP: 75.104.78.47
3. FRANCISCO JAVIER GODOY GONZ ALEZ francisco.godoy@icloud.com	Signed Authenticated	31.05.2024 20:44 30.05.2024 08:19	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.48.45
4. JAN NILSSON salajan.jn@gmail.com	Signed Authenticated	03.06.2024 09:50 03.06.2024 09:03	eID Low	Swedish BankID IP: 95.143.201.220
5. JEHAN SALEH HOSSAIN salehjehan@icloud.com	Signed Authenticated	03.06.2024 14:18 03.06.2024 14:18	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.210.97
6. ERIK DAVIDSSON erik.davidsson@borevision.se	Signed Authenticated	03.06.2024 14:54 03.06.2024 14:51	eID Low	Swedish BankID IP: 52.166.4.227

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Solstrålen i Älvsjö, org.nr. 769635-0433

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solstrålen i Älvsjö för räkenskapsåret 2023.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Solstrålen i Älvsjö för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.06.2024 14:55

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 28.05.2024 16:59

DOCUMENT ID:

BJYSWuXN0

ENVELOPE ID:


r1uS_XNC-BJYSWuXN0

DOCUMENT NAME:

Solstrålen RB 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK DAVIDSSON	 Signed	03.06.2024 14:55	eID	Swedish BankID
erik.davidsson@borevision.se	Authenticated	03.06.2024 14:55	Low	IP: 52.166.4.227

* 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