

# ÅRSREDOVISNING

## ÅR 2023



**BRF SOLROSEN 1**  
**Org. nr. 769614-0644**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Solrosen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### *Allmänt om verksamheten*

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflödesanalys.

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdateras årligen och visar på ökat behov av underhåll framöver.

Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se Förändring av eget kapital.

Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se not Skulder till kreditinstitut.

Årsavgifterna planeras lämnas oförändrad under 2024.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

### **Föreningens ändamål**

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### **Grundfakta om föreningen**

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-01-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-20 hos Bolagsverket. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### **Styrelsen till ordinarie föreningsstämma den 13 juni 2023**

Robert Thanger Elofsson	Ledamot
Peter Persson	Ledamot
Alexander Vyridakis	Ledamot
Lennart Ahlfors	Ledamot
Nadim Al-Mosawi	Ledamot
Kai Fog Reerslev	Suppleant
Million Gebriel	Suppleant

### **Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 13 juni 2023**

Christian Lagerhorn	Ledamot
Peter Persson	Ledamot
Alexander Vyridakis	Ledamot
Million Gebriel	Ledamot
Nadim Al-Mosawi	Ledamot
Lennart Klinkert	Suppleant
Kai Fog Reerslev	Suppleant

Styrelsen har under året genomfört 14 protokollförda sammanträden.

### **Revisor**

Margareta Kleberg Auktoriserad revisor BDO Mälardalen AB

### **Valberedning**

Henrik Shahgholian Sammankallande  
Charlotta Strindberg

### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma genomfördes 2023-06-13.

### **Fastighetsfakta**

Föreningens fastighet innehas med äganderätt och har förvärvats enligt nedan: Fastighetsbeteckning: Gunnebo 11  
Förvärv: 2008  
Säte: Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa Försäkring AB. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### **Byggnadsår och ytor**

Fastigheten bebyggdes 2008 och består av 4 flerbostadshus.

Värdeåret är 2008.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 422 m<sup>2</sup>, varav 10 422 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 133 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok: 23

2 rok: 24

3 rok: 46

4 rok: 34

5 rok: 6

### Gemensamhetsutrymmen

Uthyrningsrum: Uthyrningsrum finns att hyra för 200 kr/dygn.

Tvättstuga: I tvättstugan finns det sammantaget fyra tvättmaskiner, en grovtvättmaskin, två tumlare, tre torkskåp, en mangel samt fyra tvättkorgar.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2040.

Underhållsplanen uppdateras årligen.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

#### Utfört underhåll

	År
Målning av fasader på gårdshus och avfallshus	2017
Målning av utemöbler och avskiljande skydd mellan uteplatser	2018
Byte av belysning med ändrade funktioner i entréer och trapphus	2020
Uppförande av staket med grind i korsningen Gamla Bromstensvägen Nyhammarsgatan	2020
OVK besiktning	2020
Stampspolning	2020
Byte av torkskåp i tvättstugan	2020
Reparation av inkommande rör vatten, värme, el	2020
Målning av Carport	2020
Återställning av inbrädning samt taksyn	2021
Läcksökning avloppsrör	2021
Installation av 24 laddpunkter för elbilar	2022
Byte av samtliga avloppsrör under husen	2022
Byte av VVC ventiler	2023

#### Planerat underhåll

	År
Reparation av pergola	2024
Byte av entréernas porttelefoner	2024
Byte av maskiner i tvättstugan	2024
Ombyggnation och injustering av VVC system	2024

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal:

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Förvaltningsavtal	Fenix Förvaltning AB
Hisservice	Kone AB
Kabel-TV/Bredband/Telefoni	Telia Sonera Sweden AB
Elleverantör	Ellevio/Fortum Markets
Elnät	Ellevio/Fortum Markets
Värme	Stockholm Exergi
Vatten	Stockholm Vatten och Vatten Avfall AB
Sophantering	Stockholm Vatten Avfall AB
Fastighetsförsäkring	Nordeuropa Försäkring AB
P-bevakning	Sverige Parkering AB
Serviceavtal UWS (sopkasuner)	Lövhagen mark och trädgård
Markskötsel/snröjning etc.	Fenix Fastighet AB
Städning	Västerorts Städservice AB

## Övrig information

Föreningen är lagfaren ägare och förvaltar fastigheten Gunnebo 11 i Spånga, Stockholms kommun, med adress Salagatan 16-34.

Brf Solrosen 1 består av fyra hus med fem till åtta våningar samt ett gårdshus med tvättstuga, styrelserum och övernattningsrum. Total lägenhetsyta är 10 422 m<sup>2</sup> fördelat på 133 lägenheter. Föreningen innehar även 92 parkeringsplatser och en trevlig innergård mellan de fyra huskropparna. Bostadshusen präglas av arkitektonisk enkelhet där funktionalismens omsorg om mått och form varit tongivande. Miljötänkande genomsyrar bostäderna och stor omsorg har lagts ner på vegetation och grönska.

## Årets förlust

Föreningens ekonomi och soliditet är stabil. Rörelseresultatet för verksamhetsåret har dock varit negativt. Föreningen har haft högre kostnader de senaste åren pga. rådande världsläge med hög inflation, höjda elpriser och framförallt stigande räntor vilket påverkat föreningens ekonomi negativt. Som ett resultat av detta höjde styrelsen 2023 avgiften för första gången i föreningens historia. Styrelsen kommer i slutet av 2024 omförhandla 2 av föreningens bostadslån, styrelsen har därför tagit med i beräkningen att räntorna för dessa lån kan bli aningen högre än tidigare då ovissheten kring ränteläget på marknaden är stort. Föreningens räntekostnader har ökat avsevärt de senaste 2 åren och utgör även detta år en stor del av föreningens totala utgifter. Trots ökade räntekostnader och flera planerade underhåll under 2024 planerar styrelsen lämna avgiften oförändrad. Styrelsen kan dock inte helt utesluta att en höjning av avgiften kommer bli aktuell även under andra halvåret 2024. Styrelsen har under åren med lägre räntekostnader försökt öka amorteringstakten för att minska föreningens skuldsättning. Föreningens övriga kostnader har ökat marginellt i förhållande till föregående år. Styrelsen räknar med att det planerade underhållet bestående av ombyggnation och injustering av VVC system kommer bidra till minskade kostnader för uppvärmning. Styrelsen ser att kostnaderna för underhåll och reparationer kommer att öka framöver i takt med att våra hus blir äldre.

## **Föreningens ekonomi**

Sedan 2014 gäller en ny redovisningssed med avseende på upprättande av bokslut (K2/K3 regelverket). Föreningen tillämpar K2 regelverket för sin redovisning. K2 regelverket innebär bland annat att bostadsrättsföreningar från och med detta år ska göra årliga avskrivningar enligt en bestämd procentsats/schablon, så kallad linjär avskrivning. Avskrivningarna är en bokföringsteknisk åtgärd som inte påverkar kassaflödet. Det finns heller ingen direkt koppling mellan de årliga avskrivningarna och slitagekostnader på exempelvis föreningens byggnader. Föreningens byggnader uppfördes under 2007/2008. I och med att föreningens byggnader är relativt nyligen uppförda och därmed har ett högt bokfört värde så belastas föreningens resultat av höga årliga avskrivningar. Trots att underhålls och reparationsbehovet normalt under byggnadernas första 10-15 år ofta är förhållandevis begränsat jämfört med äldre byggnader.

## **Skatter och avgifter**

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Styrelsen har ingått avtal med ny förvaltare, Fenix Förvaltning AB.

## **Medlemsinformation**

Medlemslägenheter: 133 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 184 st

Tillkommande medlemmar: 8 st

Avgående medlemmar: 8 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 184 st

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	8 644	8 108	8 157	8 095	8 097
Resultat efter finansiella poster	-1 779	-397	1 260	512	787
Soliditet (%)	70	71	70	69	69
Årsavgift /kvm bostadsyta (kr)	775	721	721	721	721
Skuldsättningsgrad/kvm totalyta (kr)	9 179	9 280	9 472	9 905	10 097
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	28	34	24	15	20
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	120	106	111	96	101
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	41	23	25	25	22
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	311	79	53	93	108
Kassalikviditet	99	127	357	189	161
Sparande/kvm totalyta (kr)	78	254	329	300	277
Räntekänslighet %	12	13	13	14	14
Energikostnad/kvm totalyta (kr)	190	163	160	136	143
Årsavgifters andel av totala intäkter (%)	93	90	92	93	93

Ytppgifter enligt taxeringsbesked, 10 422 kvm bostäder vilket blir 10 422 kvm totalyta.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	97 618 000	135 004 000	2 969 170	2 060 784	-396 775	<b>237 255 179</b>
Reservering till fond			260 550	-260 550		<b>0</b>
Ianspråktagande av fond			-945 876	945 876		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-396 775	396 775	<b>0</b>
Årets resultat					-1 778 308	<b>-1 778 308</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>97 618 000</b>	<b>135 004 000</b>	<b>2 283 844</b>	<b>2 349 335</b>	<b>-1 778 308</b>	<b>235 476 871</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 349 334
årets förlust	-1 778 308
	<b>571 026</b>

disponeras så att	
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	260 550
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-381 046
i ny räkning överföres	691 522
	<b>571 026</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	8 643 726	8 108 208
Övriga rörelseintäkter		49 275	254 349
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>8 693 001</b>	<b>8 362 557</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-4 322 100	-5 042 839
Övriga externa kostnader	4	-491 011	-588 261
Personalkostnader	5	-200 263	-196 227
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-2 214 874	-2 107 345
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 228 248</b>	<b>-7 934 672</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 464 753</b>	<b>427 885</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 782	288
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 254 843	-824 948
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 243 061</b>	<b>-824 660</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 778 308</b>	<b>-396 775</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 778 308</b>	<b>-396 775</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 778 308</b>	<b>-396 775</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	327 954 810	333 403 772
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	3 234 088	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>331 188 898</b>	<b>333 403 772</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>331 188 898</b>	<b>333 403 772</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 533 572	21 726
Övriga fordringar	9	49 389	2 323
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	125 394	117 808
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 708 355</b>	<b>141 857</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 262 100	2 518 489
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 262 100</b>	<b>2 518 489</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 970 455</b>	<b>2 660 346</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>335 159 353</b>	<b>336 064 118</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		232 622 000	232 622 000
Fond för yttre underhåll		2 283 844	2 969 170
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>234 905 844</b>	<b>235 591 170</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		2 349 334	2 060 784
Årets resultat		-1 778 308	-396 775
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>571 026</b>	<b>1 664 009</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>235 476 870</b>	<b>237 255 179</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	51 914 000	41 202 034
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>51 914 000</b>	<b>41 202 034</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	43 753 034	55 514 000
Förskott från hyresrätter		74 978	0
Leverantörsskulder		440 679	291 385
Skatteskulder		413 364	396 074
Övriga skulder		0	8 532
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	3 086 428	1 396 914
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>47 768 483</b>	<b>57 606 905</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>335 159 353</b>	<b>336 064 118</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 778 308	-396 775
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 214 874	2 107 345
Betald skatt		-29 776	9 752
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>406 790</b>	<b>1 720 322</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-1 511 846	49 151
Förändring av kortfristiga fordringar		-7 586	4 858
Förändring av leverantörsskulder		149 294	54 953
Förändring av kortfristiga skulder		1 755 960	394 094
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>792 612</b>	<b>2 223 378</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-3 341 617
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-3 341 617</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-1 049 000	-2 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 049 000</b>	<b>-2 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-256 388</b>	<b>-3 118 239</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		2 518 489	5 636 728
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 262 101</b>	<b>2 518 489</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering tillämpas.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna görs i årsbokslut. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckta i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2023
Byggnader	100 år
Markanläggning	20 år
Maskiner och inventarier	5 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	-8 077 106	-7 513 980
Hysesintäkter garage / p-platser	-540 077	-541 284
Hysesbortfall	0	1 700
Överlåtelse/pantsättning	-15 384	-40 761
Fakturerade kostnader	-11 145	-13 878
Öres- och kronutjämning	-13	-3
	<b>-8 643 725</b>	<b>-8 108 206</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	33 433	18 380
Gårdsskötsel	331 006	227 523
Städning	218 307	209 522
Besiktning/serviceavtal	94 067	96 159
Övrig tillsyn och skötsel	0	14 375
Obligatorisk ventilationskontroll	0	5 625
Reparationer	357 615	879 210
Underhåll	381 046	945 876
El	292 861	351 772
Fjärrvärme	1 254 617	1 107 385
Vatten och avlopp	431 821	235 445
Sophämtning/renhållning	191 908	243 164
Fastighetsförsäkringar	120 894	111 029
Kabel-TV/telefon/bredband	377 400	350 452
Fakturerade verlåtelse-/pansättningsavgifter	25 788	44 894
Fastighetsskatt	211 337	202 027
	<b>4 322 100</b>	<b>5 042 838</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Arvode Teknisk & Ekonomisk förvaltning	422 944	497 853
Förvaltningskostnader beställning	17 935	42 227
Telefon/Internet	-2 691	2 975
Revisionsarvode	46 130	37 330
Föreningskostnader	0	1 590
Övriga kostnader	6 693	6 286
	<b>491 011</b>	<b>588 261</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	160 000	160 000
Sociala avgifter	40 263	36 227
	<b>200 263</b>	<b>196 227</b>

## Not 6 Avskrivningar

	2023	2022
Byggnad	2 105 000	2 105 000
Markanläggning	2 345	2 345
Installationer och teknisk utrustning	107 529	0
	<b>2 214 874</b>	<b>2 107 345</b>

## Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	353 888 510	350 546 893
Inköp	0	3 341 617
Omklassificeringar	-3 341 617	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>350 546 893</b>	<b>353 888 510</b>
Ingående avskrivningar	-20 484 740	-18 377 395
Årets avskrivningar	-2 107 343	-2 107 345
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-22 592 083</b>	<b>-20 484 740</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>327 954 810</b>	<b>333 403 770</b>
Taxeringsvärden byggnader	195 000 000	195 000 000
Taxeringsvärden mark	65 000 000	65 000 000
	<b>260 000 000</b>	<b>260 000 000</b>
Bokfört värde byggnader	187 938 400	193 385 017
Bokfört värde mark	140 016 410	140 018 754
	<b>327 954 810</b>	<b>333 403 771</b>

## Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 968	7 968
Omklassificeringar	3 341 617	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 349 585</b>	<b>7 968</b>
Ingående avskrivningar	-7 968	-7 968
Årets avskrivningar	-107 529	
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-115 497</b>	<b>-7 968</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 234 088</b>	<b>0</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	49 389	2 323
	<b>49 389</b>	<b>2 323</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	96 372	88 770
TV/Bredband	29 022	29 038
	<b>125 394</b>	<b>117 808</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	4,15	2025-06-01	16 590 000	17 390 000
Stadshypotek	4,09	2025-04-30	20 974 000	20 974 000
Stadshypotek	4,15	2025-06-01	15 150 000	15 150 000
Nordea	3,86	2024-10-16	23 148 826	23 397 826
Nordea	3,78	2024-11-20	19 804 208	19 804 208
			<b>95 667 034</b>	<b>96 716 034</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-43 753 034	-55 514 000

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

### Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	118 000 000	118 000 000
	<b>118 000 000</b>	<b>118 000 000</b>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
El	8 966	26 061
Värme	184 100	165 676
Vatten	22 497	51 957
Sophämtning	10 681	33 638
Arvoden	160 000	160 000
Sociala avgifter	43 013	43 013
Ränta	349 159	282 855
Avgifter och hyror	2 308 012	633 714
	<b>3 086 428</b>	<b>1 396 914</b>

Stockholm 2024-

Christian Lagerhorn  
Ordförande

Milion Gebriel

Nadim Al-Mosawi

Peter Persson

Alexander Vyridakis

Min revisionsberättelse har lämnats

Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:  
24.04.2024 08:29

SENT BY OWNER:  
Patric Sydorf · 23.04.2024 11:14

DOCUMENT ID:  
SJb9x3gS-C

ENVELOPE ID:  
HJeqx3eB-A-SJb9x3gS-C

DOCUMENT NAME:  
Årsredovisning Bostadsrättsföreningen Solrosen 1 230101-23123  
1.pdf  
15 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MILION GEBRIEL miliongebriel@hotmail.com	Signed Authenticated	23.04.2024 11:52 23.04.2024 11:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/04/21) IP: 95.193.158.99
2. Hans Olof Christian Lagerhorn christian.lagerhorn@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2024 12:48 23.04.2024 12:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/12/21) IP: 78.73.121.48
3. ALEXANDER VYRIDAKIS alevyr@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2024 12:59 23.04.2024 12:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/01/26) IP: 2.248.37.38
4. Nadim Al-Mosawi nadimalmosawi@outlook.com	Signed Authenticated	23.04.2024 20:17 23.04.2024 20:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/09/11) IP: 104.28.31.63
5. PETER OLOF PERSSON peter.o.persson@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2024 23:27 23.04.2024 23:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/08/31) IP: 217.21.226.230
6. Anna Margareta Elisabet Kleberg Margareta.Kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	24.04.2024 08:29 24.04.2024 08:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 89.255.230.200

\* 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 Bostadsrättsföreningen Solrosen 1  
Org.nr. 769614-0644

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Solrosen 1 för år 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". 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 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 upphöra med 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 och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Solrosen 1 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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:

- 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Margareta Kleberg

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
24.04.2024 08:28

SENT BY OWNER:  
Patric Sydorf · 23.04.2024 11:37

DOCUMENT ID:  
SyM6bWr-A

ENVELOPE ID:  
SyYu-bSZA-SyM6bWr-A

DOCUMENT NAME:  
RB Brf Solrosen 1 2023.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	24.04.2024 08:28 24.04.2024 08:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 89.255.230.200

\* 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

Margareta Kleberg  
BDO Mälardalen AB  
Box 6343  
102 35 Stockholm

Stockholm enligt digital signering

### Styrelsens uttalande till föreningens revisor i anslutning till revision av årsredovisningen

Detta uttalande lämnas i anslutning till Er revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Solrosen 1 det räkenskapsår som avslutas 2023-12-31 och syftar till att ge uttryck för vår uppfattning om huruvida årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per 2023-12-31 samt resultatet av verksamheten för det räkenskapsår som avslutats per detta datum enligt god redovisningssed i Sverige.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen.

Vi bekräftar utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

#### *Finansiella rapporter*

- Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av de finansiella rapporterna enligt villkoren för revisionsuppdraget daterade , särskilt att de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild (eller ger en sann och rättvisande bild) enligt god redovisningssed i Sverige.
- Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen, däribland sådana som beräknas till verkligt värde, är rimliga.
- Närtstående relationer och närtståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt god redovisningssed i Sverige.
- För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt god redovisningssed i Sverige kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
- Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för de finansiella rapporterna som helhet.

#### *Lämnad information*

- Vi har försett er med
  - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t.ex. bokföring, dokumentation och annat,
  - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionens syfte, och
  - obegränsad tillgång till personer inom föreningen som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
- Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.
- Vi har upplyst er om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
- Vi har upplyst er om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar föreningen och inbegriper
  - Styrelsen,
  - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen, och
  - andra personer, när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.

- Vi har lämnat all information till er om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på föreningens finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, analytiker, tillsynsmyndigheter eller andra.
- Vi har upplyst er om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när finansiella rapporter upprättas.
- Vi har upplyst er om vilka föreningens närstående är och om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till.
- IT-system som hanterar finansiella transaktioner är utan fel som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt samt att inga IT-relaterade risker föreligger som kan äventyra föreningens fortlevnad.
- Vi har upplyst er om alla pågående eller potentiella tvister som vi känner till som kan ha betydelse för föreningens finansiella rapporter

---

Christian Lagerhorn

---

Peter Persson

---

Alexander Vyridakis

---

Nadim Al Mosawi

---

Milion Gebriel



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
23.04.2024 23:30

SENT BY OWNER:  
Patric Sydorf · 23.04.2024 11:18

DOCUMENT ID:  
BkNuCnxr-R

ENVELOPE ID:  
r1wAhrWC-BkNuCnxr-R

DOCUMENT NAME:  
LU Brf Solrosen 1 2023.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>MILION GEBRIEL</b> miliongebriel@hotmail.com	Signed Authenticated	23.04.2024 11:53 23.04.2024 11:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/04/21) IP: 95.193.158.99
<b>Hans Olof Christian Lagerhorn</b> christian.lagerhorn@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2024 12:50 23.04.2024 12:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/12/21) IP: 78.73.121.48
<b>ALEXANDER VYRIDAKIS</b> alevyr@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2024 13:00 23.04.2024 12:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/01/26) IP: 2.248.37.38
<b>Nadim Al-Mosawi</b> nadimalmosawi@outlook.com	Signed Authenticated	23.04.2024 20:17 23.04.2024 20:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/09/11) IP: 104.28.31.64
<b>PETER OLOF PERSSON</b> peter.o.persson@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2024 23:30 23.04.2024 23:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/08/31) IP: 217.21.226.230

\* 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