



2023

ÅRSREDOVISNING BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLHEM 1

BRF Solhem 1
Org.nr 769609-1029

STORHOLMEN
förvaltning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	6
Resultatdisposition	7

Ekonomi

Resultaträkning	8
Balansräkning – Tillgångar	9
Balansräkning – Eget kapital och skulder	10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Solhem 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

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 underhållsplan. 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 "Förändring av likvida medel"

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2068. Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningarnas storlek, se resultatdispositionen.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål framgår av dess stadgar, och det är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen 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 en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-12-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-03-18 och nuvarande stadgar registrerades 2022-06-21 hos Bolagsverket. Föreningen är ett så kallad privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Styrelsen i BRF Solhem 1 har sedan 2023-05-12 bestått av

Rolf Säll, Ordförande

Helena Ölin, Kassör

Per-Olov Edlund, Sekreterare

Martine Nivelte, Ledamot

Bosse Wellbrandt, Ledamot

Axel Jonsson, Ledamot

Jan Askerstedt, Suppleant

Eva Germundsson, Suppleant

Styrelsen har totalt haft 14 stycken ordinarie styrelsemöten och 1 extra styrelsemöten inklusive 1 konstituerande styrelsemöten som samtliga protokollförts. Samtliga styrelsemöten har genomförts i

gästlägenheten förutom det konstituerande mötet som hölls hos Rolf Säll.

Revisor

Mats Blomgren Ordinarie revisor PwC

Föreningsstämmor

Ordinarie Årsstämma hölls torsdag den 12:e maj 2023, under Malin Blümers ordförandeskap.

Valberedning

Malin Blümer, sammankallande

Marie Gräslund

Joachim Quitzau

Portombud

Agneta Bengtsson, Gästlägenhet och Tvättstuga, slutade 2023-05-29

Janos Pech

Kurt Gelhaar slutade 2023-05-12

Anne Lundqvist

Gästlägenheten

Eva Germundsson

Elisabet Gröön Glaspie

Fastighetsfakta

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Finnbo 2	2003	Stockholm
Finnbo 3	2003	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret, i försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2003 och består av 4 flerbostadshus. Fastigheternas värdeår är 2003. Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 386,5 m², varav 7 386,5 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 102 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning	Antal
1 rum och kök	10 st
2 rum och kök	33 st
3 rum och kök	28 st
4 rum och kök	29 st
5 rum och kök	2 st
Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gästlägenhet	Gästlägenhet finns att hyra för 300 kr/dygn för gäster till BRFs medlemmar.
Tvättstuga	I tvättstugan finns fem tvättmaskiner varav en grovtvättmaskin, två torktumlare, tre torkskåp och en mangel

Byggnadernas tekniska status

Förvaltning Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<u>Avtal</u>	<u>Leverantör</u>
Teknisk Förvaltning	Storholmen Förvaltning AB
Ekonomisk Förvaltning	Storholmen Förvaltning AB
Hissar	ITK AB
Försäkring	Brandkontoret
El	Ellevio AB (nät) Fortum Markets (el)
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Vatten	Stockholm Vatten & Avfall AB
Sopphantering	Stockholm Vatten & Avfall AB och Prezero Recycling AB
Mattor	Elis Textil Service AB
Städning	Västerorts Städservice AB
Bredband	Ownit Broadband AB
TV	Tele2 AB
Brandskydd	Presto Brandsäkerhet AB
Fastighetsjour	Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB
Trädgårdstjänster/Snö och sand	JC Miljöstäd AB

P-bevakning

Länsparkerings Bevakning KB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2023

Avloppsprojektet som beslutades och upphandlades under 2022 till en budget från leverantören på tio miljoner kronor inklusive moms på löpande räkning startade den första mars då det fortfarande var snö kvar på marken. Leverantören OCAB etablerade sig i gästlägenheten med fikarum och omklädningseskåp, detta för att hålla ned kostnaderna för entreprenaden. Ett område på gräsmattan på innergården inhägnades och en container med material ställdes upp. Sedan började arbetena med att suga upp jorden under husens bottenplattor och frilägga avloppsledningarna med start under huset på Avestagatan 14 - 16. Man sög jord från båda gavlarna på husen och när en krypgång under huset var färdig vidtogs arbetet med att byta ut alla avloppsledningar som var åtkomliga. Ledningarna under husen var olika mycket skadade på skiftande ställen och generellt var det flera och svårare skador ju djupare ledningsgraven hade varit, ledningar som låg nära under bottenplattan var i bättre skick och under Salagatan 19 gjordes bedömningen att de första 20 - 30 metrarna inte behövde bytas ut. En mycket förekommande skada var att rören glidit isär i vinkeln upp mot bottenplattan så att spillvattnet rann rakt ut i marken. Husen åtgärdades i ordningen Avestagatan 14 - 16, Salagatan 19 - 23, Salagatan 15 - 17 och sist Salagatan 13 - Avestagatan 12. Under tiden som rören byttes ut var det spolförbud i avloppen under dagtid i en eller två dagar, och det efterlevdes bra, entreprenörerna var nöjda med utfallet. Det mesta av jobbet gjordes före semestrarna och slutbesiktning av en oberoende besiktningsman gjordes den 9:e augusti. Efter besiktningen återstod återställningsarbetena som dock drog ut lite på tiden men i slutet av september hade vi eftersyn av entreprenaden och därefter avvecklade OCAB sin etablering. Jobbet för OCABs del slutade på lite drygt 9 812 500 kronor och till det tillkom kostnaderna för projektledningen på knappt 700 000 kronor, allt inklusive moms.

Vi lånade mindre än budgeterat. Vi hade budgeterat 11 miljoner kr och hade lånelöfte på det från Handelsbanken för att täcka kostnaderna men när vi hade tagit två lån på 4 miljoner vardera bedömde vi att vi skulle klara resten av kostnaden med vår egen likviditet så summa summarum har vi lånat 8 miljoner för detta projekt. Utöver dessa lån har vi två lån på tillsammans drygt 43 miljoner och två lån på drygt 9 miljoner vardera så vår totala skuld ligger på ca 70 miljoner kr. De två lånen på drygt 9 miljoner är bundna på 5 respektive 8 år till låga räntor, ett lån på ca 21 miljoner bundet till 1/12-24 också till en låg ränta och de övriga lånen är löpande 3-månaders ränta.

Gästlägenheten tömdes på inventarier och annat inför avloppsprojektet och de flesta möbler bedömdes vara i alltför dåligt skick för att fortsätta användas så det transporterades bort till återbruket. När OCAB hade lämnat lägenheten beslutade vi att satsa på en renovering med målning och tapetsering och nya möbler. Renoveringen utfördes av två medlemmar i föreningen och vi beslutade att höja avgiften till 300 kr/natt för att täcka kostnaderna på sikt. Under glöggmingel på årets Lucia visades den nyrenoverade lägenheten upp för de medlemmar som besökte minglet.

Nya grillar i form av två stående betongrör fyllda med grus och sand och med grillgaller tillverkade av en boende i föreningen införskaffades under hösten och invigdes under höstens städ dag.

Årsavgiften höjdes med 5 % den första januari för att täcka de ökade kostnaderna på el, vatten fjärrvärme sophantering mm, och med 7,5 % den första april för att täcka räntekostnader och amorteringar för de nya lånen som togs upp i samband med avloppsprojektet.

Nya laddplatser togs i bruk 1 januari. 26 laddplatser för elbilar har uppförts då 14 befintliga motorvärmplatser upgraderades till laddplatser och 12 "vanliga" parkeringsplatser omvandlades till laddplatser. I samband med färdigställandet uppdaterade BRF Solhem 1 sin parkeringspolicy samt reviderade avgifterna för parkering för första gången sedan BRF uppfördes.

Städdagar. Vårens städdag ställdes in på grund av litet behov av insatser i kombination med dåligt väder. Höstens städdag ägnades till stor del till att fixa iordning i cykelrum och förråd och reparera det som behövde åtgärdas. Dagen avslutades med grillning och fika i pergolan.

Egenkontroller brandsäkerhet. Under året som gått har vi återtagit egenkontrollerna av brandsäkerhet i egen regi för att spara pengar, efter att ha haft det utlagt på Presto Brandsäkerhet AB. Nuvarande rutin är att vi låter Presto Brandsäkerhet AB göra en besiktning per år där vi är med och sedan gör ytterligare tre besiktningar per år själva. På det viset får vi en fackmässig kontroll varje år samtidigt som vi gör mängdarbetet själva.

Egenkontroll av elinstallation enligt Elsäkerhetsverket. Bostadsrättsföreningen ansvarar för att fortlöpande kontroller genomförs för de delar av elanläggningen som hör till föreningen. Det finns också krav på att rutinerna för den fortlöpande kontrollen ska dokumenteras. Styrelsen har under hösten med hjälp av en konsult arbetat med att upprätta ett program och rutiner för egenkontroll och elsäkerhet.

Informationsmaterial för medlemmar. Under året har styrelsen tagit fram ett nytt informationsmaterial för presentation av föreningen för nya medlemmar. Styrelsen har även infört Boappa, en app för löpande information till medlemmar, bokning av gästlägenhet mm.

Planerat byte av tvättmaskiner. Byte av tvättmaskiner i tvättstuga har senarelagts för att hålla kostnaderna nere och vi har inte heller haft några höga reparationskostnader på maskinerna.

Omförhandling av hissavtal. Hissavtalet med ITK AB sades upp för omförhandling och offerter från tre olika bolag togs in. Vid anbudsöppnandet visade det sig att ITK AB fortfarande hade lägst kostnad för oss.

Medlemslägenheter: 102 st

Överlåtelse under året: 4 st

Föreningen tar enligt stadgarna ut avgift för andrahandsuthyrning.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 126 st

Tillkommande medlemmar: 6 st

Avgående medlemmar: 4 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 128 st

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	7 165	6 425	6 408	6 402	6 439
Resultat efter finansiella poster	-8 636	-618	-800	-787	-162
Soliditet (%)	61	66	65	65	65
Kassalikviditet (%)	144	99	11	98	166
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	914	824	824	824	824
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)*	9 450	8 433	8 537	8 537	8 879
Lån/kvm totalyta (kr)*	9 450	8 433	8 537	8 537	8 879
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	37	54	35	26	39
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	144	129	135	124	132
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	44	36	33	41	27
Energikostnad/kvm totalyta (kr)	225	219	0	0	0
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	130	113	116	119	112
Räntekänslighet (%)	10	10	0	0	0
Sparande/kvm (totalyta) (kr)	211	194	0	0	0
Årsavgifternas andel av rörelseintäkter (%)	94	95	0	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 386 kvm totalyta varav 0 kvm lokalyta.

* Lån per kvm:

0 - 5 000 kr/kvm i skuld är mycket bra.

5 000 - 10 000 kr/kvm i skuld är bra.

10 000 - 15 000 kr/kvm är okej om fastigheten är i mycket gott skick.

15 000 - 20 000 kr/kvm är en högt belånad bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	59 398 000	69 972 350	4 278 857	-11 683 224	-617 701	121 348 282
Avsättning till underhållsfond:			510 000	-510 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-617 701	617 701	0
Årets resultat					-8 635 673	-8 635 673
Belopp vid årets utgång	59 398 000	69 972 350	4 788 857	-12 810 925	-8 635 673	112 712 609

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens redovisade resultat (kronor):

Ansamlat resultat	-12 708 924
Årets resultat	-8 635 673
	-21 344 597

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	510 000
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-4 278 857
I ny räkning överföres	-17 575 740
	-21 344 597

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 165 088	6 425 448
Övriga rörelseintäkter		10 593	4 430
Summa rörelseintäkter		7 175 681	6 429 878
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-11 403 181	-3 296 521
Övriga externa kostnader		-1 339 256	-804 946
Personalkostnader	4	-237 102	-282 804
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 886 783	-1 827 708
Summa rörelsekostnader		-14 866 322	-6 211 979
Rörelseresultat		-7 690 641	217 899
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 201	258
Räntekostnader och liknande resultatposter		-960 233	-835 858
Summa finansiella poster		-945 032	-835 600
Resultat efter finansiella poster		-8 635 673	-617 701
Resultat före skatt		-8 635 673	-617 701
Årets resultat		-8 635 673	-617 701

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	180 321 847	182 139 037
Maskiner och inventarier		298 272	696 995
Summa materiella anläggningstillgångar		180 620 119	182 836 032
Summa anläggningstillgångar		180 620 119	182 836 032
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 792	8
Övriga fordringar		10 591	57
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	128 289	130 160
Summa kortfristiga fordringar		140 672	130 225
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 389 123	2 328 023
Summa kassa och bank		3 389 123	2 328 023
Summa omsättningstillgångar		3 529 795	2 458 248
SUMMA TILLGÅNGAR		184 149 914	185 294 280

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		129 370 350	129 370 350
Fond för yttre underhåll		4 686 857	4 278 857
Summa bundet eget kapital		134 057 207	133 649 207
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 708 924	-11 683 223
Årets resultat		-8 635 673	-617 701
Summa fritt eget kapital		-21 344 597	-12 300 924
Summa eget kapital		112 712 610	121 348 283
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	17 901 226	61 462 193
Summa långfristiga skulder		17 901 226	61 462 193
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld	7, 8	51 903 132	821 196
Leverantörsskulder		286 459	355 213
Skatteskulder		317 016	303 756
Övriga skulder		17 704	13 073
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	1 011 767	990 566
Summa kortfristiga skulder		53 536 078	2 483 804
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		184 149 914	185 294 280

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-8 635 673	-617 701
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 886 783	1 827 708
Betald skatt		-10 534	207
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-6 759 424	1 210 214
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-1 784	-8
Förändring av kortfristiga fordringar		1 871	-2 073
Förändring av leverantörsskulder		-68 754	102 468
Förändring av kortfristiga skulder		39 092	205 266
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-6 788 999	1 515 867
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		329 130	-653 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		329 130	-653 000
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		8 000 000	0
Amortering av lån		-479 031	-758 426
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		7 520 969	-758 426
Årets kassaflöde		1 061 100	104 441
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 328 023	2 223 582
Likvida medel vid årets slut		3 389 123	2 328 023

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).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll görs i enlighet med stadgar i årsbokslut. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	91
Fastighetsförbättringar	10-15
Markanläggningar	15-20
Inventarier	20

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Skuldsättning/kvm (kr)

Anger per lånestockens del per kvadratmeter av föreningens totalyta alternativt bostadsyta.

Räntekänslighet (%)

Anger hur många procentföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnad/kvm total yta (kr)

Anger kostnaden för el, värme och vatten per kvadratmeter av föreningens totala areal.

Årets sparande och årets sparande/kvm total yta (kr)

Anger föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medelföreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	6 750 173	6 086 323
Hysesbortfall	-92 000	-36 090
Hyror garage/parkering	460 200	327 792
Elavgift laddstolpe	8 211	0
Överlåtelse/pantsättning	17 465	18 565
Gästlägenhet	7 400	20 800
Andrahandsuthyrning	13 425	8 050
Öresutjämning	25	9
Övriga fakturerade kostnader	189	0
	7 165 088	6 425 449

Not 3 Driftkostnader

	2023	2022
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Fastighetsskötsel	181 320	164 738
Snöröjning och sandning	91 582	78 246
Trädgårdsskötsel	164 997	75 114
Städning enl. avtal	139 310	146 760
Mattvätt- och uthyrning	41 540	38 018
Besiktningar	17 396	33 706
Obligatorisk ventilationskontroll	0	48 288
Bevakning och jour	10 497	3 050
Serviceavtal	88 968	98 475
Reparationer	176 746	238 355
Underhåll	8 309 812	223 386
El	272 802	397 786
Fjärrvärme	1 064 324	955 891
Vatten och avlopp	328 547	266 897
Sophämtning/renhållning	174 374	259 781
Fastighetsförsäkringar	83 134	79 058
Kabel-TV	257 832	188 973
	11 403 181	3 296 522

Not 4 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	163 000	163 000
Arvode postombud	31 475	61 804
Sociala kostnader	42 627	58 000
	237 102	282 804

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	157 425 263	157 425 263
Markanläggningar	398 250	398 250
Pågående till/ombyggnationer	62 250	62 250
Till-/ombyggnationer, renoveringar	1 083 563	1 083 563
Mark	42 842 800	42 842 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	201 812 126	201 812 126
Ingående avskrivningar byggnad	-18 383 090	-16 645 064
Årets avskrivningar	-1 738 026	-1 738 026
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 121 116	-18 383 090
Ingående avskrivningar markanläggningar	-398 250	-398 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-398 250	-398 250
Ingående avskrivningar till-/ombyggnationer	-891 749	-812 585
Årets avskrivning	-79 164	-79 164
Utgående ackumulerade avskrivningar	-970 913	-891 749
Utgående redovisat värde	180 321 847	182 139 037
Taxeringsvärden byggnader	124 000 000	124 000 000
Taxeringsvärden mark	46 000 000	46 000 000
	170 000 000	170 000 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hissservice	5 601	561
Förutbetalda medlemsavgifter	7 930	7 930
Förutbetalda bredbandskostnader	42 534	36 414
Förutbetalda telefonikostnader	27 525	21 790
Förutbetalda städkostnader	12 853	0
Förutbetalda förvaltningskostnader	17 868	0
Förutbetalda försäkringskostnader	13 978	13 245
Förutbetalda hisskostnader	0	45 180
	128 289	125 120

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	1,52	2027-03-01	9 361 211	9 486 211
Stadshypotek	1,35	2024-01-30	21 854 447	21 854 447
Stadshypotek	1,00	2024-12-01	21 364 355	21 456 520
Stadshypotek	1,83	2030-03-01	9 361 211	9 486 211
Stadshypotek	4,70	2024-02-06	3 863 134	0
Stadshypotek	4,70	2024-01-09	4 000 000	0
			69 804 358	62 283 389
Kortfristig del av långfristig skuld			342 165	821 196

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 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	71 000 000	71 000 000
	71 000 000	71 000 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fjärrvärme	157 612	147 958
El	31 631	46 553
Sophantering	6 304	13 425
Vatten och avlopp	77 751	69 745
Förutbetalda avgifter/hyra	553 180	528 630
Upplupna räntekostnader	1 035	0
Upplupen skuld arvoden	105 085	105 085
Upplupen kostnad extern revisor	33 031	33 031
Beräknade upplupna sociala avgifter	46 139	46 139
	1 011 768	990 566

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Spånga

Rolf Säll

Martine Nivelte

Alex Jonsson

Per-Olov Edlund

Bosse Wellbrant

Helena Ölin

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mats Blomgren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Solhem 1, org.nr 769609-1029

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solhem 1 för år 2023.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar den ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mats Blomgren
Auktoriserad revisor