



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Solventilen

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

|  |              |
|--|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> ..... | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....  | s. 1         |
| Giltighet .....  | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b> .....                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 4         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning</b> .....                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning</b> .....                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b> .....                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter</b> .....                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter</b> .....                               | <b>s. 16</b> |

# 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-07-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-01.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| <u>Fastighetsbeteckning</u> | <u>Förvärv</u> | <u>Kommun</u> |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| NACKA SICKLAÖN 145:11       | 2005           | NACKA         |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2006

Värdeåret är 2006

Föreningen har 44 bostadsrätter om totalt 3 178 kvm. Byggnadernas totalyta är 3178 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Madelene Jansdotter Krantz | Ordförande      |
| Cecilia Kvamme             | Styrelseledamot |
| Ivan Radovic               | Styrelseledamot |

### Valberedning

Oskar Sandström

### Revisorer

Adnin Ali, BoRevision i Sverige AB    Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2034.

### Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Utbyte av hiss
- 2022 ● Fönster & fönsterdörrar - Arbete påbörjat under 2022, kommer slutföras under våren 2023
- 2021 ● Yttertak - Utfördes under 2022
- 2019 ● Obligatorisk ventilationskontroll  
Stamspolning

### Planerade underhåll

- Inga större underhåll 2024 enligt underhållsplan

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Järla Sjö Samfällighetsförening , med en andel på %.

Samfälligheten förvaltar Järla Sjö Samfällighetsförening som förvaltar områdets vägar, vatten, avlopp, belysning, grönområden, bad, garage, parkering och återvinning. Samfälligheten består av tre gemensamhetsanläggningar där Solventilens andelstal är 3,61% för GA55, 4,42% för GA56 samt 4,76% för GA85.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Inga avgiftshöjningar har genomförts under 2023.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 71 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 72 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal  | 2023        | 2022        | 2021       | 2020       |
|--|-------------|-------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 2 612 494   | 2 187 775   | 2 173 040  | 2 173 040  |
| Resultat efter fin. poster                         | -1 287 511  | -860 055    | -636 657   | -186 903   |
| Soliditet (%)                                      | 71          | 71          | 72         | 72         |
| Yttre fond   | 2 487 465   | 2 351 465   | 2 045 465  | 1 823 465  |
| Taxeringsvärde                                     | 102 000 000 | 102 000 000 | 74 000 000 | 74 000 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 816         | -           | -          | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 99,3        | -           | -          | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 6 914       | 7 071       | 7 169      | 7 169      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 6 914       | 7 071       | 7 169      | 7 169      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 115         | -8          | 11         | 155        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 16          | 19          | 13         | 13         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 124         | 113         | 108        | 102        |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 10          | 29          | 49         | 47         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 151         | 161         | 170        | 162        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,18        | -           | -          | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 8,47        | -           | -          | -          |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Även ökande räntekostnader har påverkat resultatet. Föreningen kommer jobba aktivt med att se över kostnaderna för underhåll under 2024, samt att de lån som ska läggas om under 2024 kommer att bindas på två år, för att på så sätt få bättre koll på ekonomin.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2022-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2023-12-31        |
|--------------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 57 270 000        | -  | -                               | 57 270 000        |
| Fond, yttre<br>underhåll | 2 351 465         | -170 000                                     | 306 000                         | 2 487 465         |
| Balanserat resultat      | -1 446 224        | -690 055                                     | -306 000                        | -2 442 278        |
| Årets resultat           | -860 055          | 860 055                                      | -1 287 511                      | -1 287 511        |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>57 315 187</b> | <b>0</b>                                     | <b>-1 287 511</b>               | <b>56 027 675</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                   |
|--|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -2 136 279        |
| Årets resultat   | -1 287 511        |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -306 000          |
| <b>Totalt</b>  | <b>-3 729 790</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|   |                   |
|---|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 988 140           |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-2 741 650</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2023              | 2022              |
|---|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 2 612 494         | 2 187 775         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>2 612 494</b>  | <b>2 187 775</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 3, 4, 5, 6, 7 | -2 452 747        | -1 745 433        |
| Övriga externa kostnader                          | 8             | -169 151          | -258 938          |
| Personalkostnader                                 | 9             | -103 491          | -95 213           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -664 656          | -664 650          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-3 390 044</b> | <b>-2 764 233</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-777 550</b>   | <b>-576 458</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 25 110            | 4 955             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10            | -535 071          | -288 552          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-509 961</b>   | <b>-283 597</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-1 287 511</b> | <b>-860 055</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-1 287 511</b> | <b>-860 055</b>   |



## Balansräkning

| Tillgångar                                    | Not        | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |            |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |            |                   |                   |
| Byggnad och mark                              | 11, 13, 15 | 75 916 060        | 76 580 716        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>75 916 060</b> | <b>76 580 716</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |            |                   |                   |
| <b>75 916 060</b>                             |            |                   |                   |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |            |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |            | 17 024            | 17 024            |
| Övriga fordringar                             | 12         | 2 632 521         | 3 693 229         |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>2 649 545</b>  | <b>3 710 253</b>  |
| <b>Kassa och bank</b>                         |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                |            | 34 839            | 33 097            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>34 839</b>     | <b>33 097</b>     |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |            |                   |                   |
| <b>2 684 384</b>                              |            |                   |                   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            |                   |                   |
| <b>78 600 444</b>                             |            |                   |                   |
| <b>80 324 067</b>                             |            |                   |                   |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 57 270 000        | 57 270 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 2 487 465         | 2 351 465         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>59 757 465</b> | <b>59 621 465</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -2 442 278        | -1 446 224        |
| Årets resultat                               |     | -1 287 511        | -860 055          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-3 729 790</b> | <b>-2 306 278</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>56 027 675</b> | <b>57 315 187</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 13  | 6 791 387         | 14 821 291        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>6 791 387</b>  | <b>14 821 291</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 15 180 105        | 7 650 201         |
| Leverantörsskulder                           |     | 261 203           | 237 420           |
| Skatteskulder                                |     | 8 129             | 6 325             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 50 270            | 0                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14  | 281 675           | 293 643           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>15 781 382</b> | <b>8 187 589</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>78 600 444</b> | <b>80 324 067</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december   | 2023              | 2022             |
|---|-------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                   |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>  | <b>-777 550</b>   | <b>-576 458</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                  |
| Årets avskrivningar   | 664 656           | 664 650          |
|   | <b>-112 894</b>   | <b>88 192</b>    |
| Erhållen ränta  | 25 110            | 4 955            |
| Erlagd ränta  | -548 971          | -245 633         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-636 755</b>   | <b>-152 486</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>  |                   |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -51 019           | 133 971          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 77 789            | 339 507          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-609 986</b>   | <b>320 992</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                   |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>          | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                   |                  |
| Amortering av lån   | -500 000          | -312 500         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-500 000</b>   | <b>-312 500</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   | <b>-1 109 986</b> | <b>8 492</b>     |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>   | <b>3 653 168</b>  | <b>3 644 676</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>   | <b>2 543 183</b>  | <b>3 653 168</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Solventilen 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### 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 | 1,05 % |
|---------|--------|

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                         | 2023             | 2022             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder    | 2 593 248        | 2 593 248        |
| Årsavgifter - bortfall  | 0                | -432 208         |
| Hysesintäkter förråd    | 12 000           | 12 000           |
| Pantsättningsavgift     | 4 725            | 14 732           |
| Överlåtelseavgift       | 2 521            | 0                |
| Öres- och kronutjämning | 0                | 4                |
| <b>Summa</b>            | <b>2 612 494</b> | <b>2 187 775</b> |

## NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                     | 2023           | 2022           |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal         | 35 990         | 34 675         |
| Fastighetsskötsel utöver avtal      | 51 694         | 6 388          |
| Fastighetsskötsel gård enl avtal    | 58 752         | 34 801         |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 0              | 37 501         |
| Larm och bevakning                  | 1 745          | 0              |
| Städning enligt avtal               | 62 564         | 52 903         |
| Hissbesiktning                      | 16 112         | 0              |
| Gårdkostnader                       | 745            | 0              |
| Gemensamma utrymmen                 | 0              | 6 976          |
| Snöröjning/sandning                 | 6 170          | 17 344         |
| Serviceavtal                        | 111 506        | 87 192         |
| Mattvätt/Hyrmattor                  | 23 802         | 18 309         |
| Förbrukningsmaterial                | 354            | 31 775         |
| <b>Summa</b>                        | <b>369 434</b> | <b>327 864</b> |

## NOT 4, REPARATIONER

|                              | 2023          | 2022          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Dörrar och lås/porttele      | 0             | 15 088        |
| VVS                          | 563           | 2 294         |
| Värmeanläggning/undercentral | 0             | 5 456         |
| Ventilation                  | 10 225        | 0             |
| Hissar                       | 71 051        | 2 715         |
| Balkonger/altaner            | 0             | 15 917        |
| Skador/klotter/skadegörelse  | 438           | 8 540         |
| <b>Summa</b>                 | <b>82 277</b> | <b>50 010</b> |

### NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

|                      | 2023           | 2022           |
|----------------------|----------------|----------------|
| Underhåll av byggnad | 0              | 54 541         |
| Ventilation          | 0              | 116 330        |
| Hiss                 | 600 000        | 0              |
| Fönster              | 328 881        | 0              |
| Balkonger/altaner    | 59 259         | 0              |
| <b>Summa</b>         | <b>988 140</b> | <b>170 871</b> |

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2023           | 2022           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 51 991         | 59 664         |
| Uppvärmning             | 394 154        | 359 623        |
| Vatten                  | 32 394         | 91 723         |
| Sophämtning/renhållning | 79 831         | 84 157         |
| <b>Summa</b>            | <b>558 370</b> | <b>595 167</b> |

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2023           | 2022           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 71 950         | 64 958         |
| Självrisk              | 10 500         | 0              |
| Kabel-TV               | 23 292         | 28 396         |
| Bredband               | 60 445         | 52 800         |
| Samfällighetsavgifter  | 218 423        | 388 531        |
| Fastighetsskatt        | 69 916         | 66 836         |
| <b>Summa</b>           | <b>454 526</b> | <b>601 521</b> |

### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2023           | 2022           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning                | 1 645          | 4 688          |
| Tele- och datakommunikation     | 5 231          | 331            |
| Revisionsarvoden extern revisor | 19 750         | 18 750         |
| Fritids och trivselkostnader    | 4 923          | 24 780         |
| Föreningskostnader              | 19 053         | 450            |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 88 396         | 85 927         |
| Överlåtelsekostnad              | 3 676          | 0              |
| Pantsättningskostnad            | 1 576          | 0              |
| Korttidsinventarier             | 0              | 28 688         |
| Administration                  | 9 071          | 26 102         |
| Konsultkostnader                | 10 069         | 26 376         |
| Bostadsrätterna Sverige         | 5 760          | 5 760          |
| Föreningsavgifter               | 0              | 36 020         |
| OBS-konto                       | 0              | 1 065          |
| <b>Summa</b>                    | <b>169 151</b> | <b>258 938</b> |

### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2023           | 2022          |
|---------------------|----------------|---------------|
| Styrelsearvoden     | 78 750         | 72 450        |
| Arbetsgivaravgifter | 24 741         | 22 763        |
| <b>Summa</b>        | <b>103 491</b> | <b>95 213</b> |

### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2023           | 2022           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 484 039        | 287 794        |
| Dröjsmålsränta               | 51 032         | 0              |
| Övriga räntekostnader        | 0              | 758            |
| <b>Summa</b>                 | <b>535 071</b> | <b>288 552</b> |

| <b>NOT 11, BYGGNAD OCH MARK</b>               | <b>2023-12-31</b>  | <b>2022-12-31</b>  |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 83 755 317         | 83 755 317         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>83 755 317</b>  | <b>83 755 317</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -7 174 601         | -6 509 951         |
| Årets avskrivning                             | -664 656           | -664 650           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-7 839 257</b>  | <b>-7 174 601</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>75 916 060</b>  | <b>76 580 716</b>  |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>20 300 000</i>  | <i>20 300 000</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 66 000 000         | 66 000 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 36 000 000         | 36 000 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>102 000 000</b> | <b>102 000 000</b> |

| <b>NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto                      | 121 433           | 70 414            |
| Klientmedel                      | 0                 | 2 565 343         |
| Övriga kortfristiga fordringar   | 2 744             | 2 744             |
| Transaktionskonto                | 1 440 170         | 0                 |
| Borgo räntekonto                 | 1 068 174         | 1 054 728         |
| <b>Summa</b>                     | <b>2 632 521</b>  | <b>3 693 229</b>  |

| <b>NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> | <b>Räntesats<br/>2023-12-31</b> | <b>Skuld<br/>2023-12-31</b> | <b>Skuld<br/>2022-12-31</b> |
|--|----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Nordea                                     | 2024-04-19                       | 4,44 %                          | 7 400 201                   | 7 650 201                   |
| Nordea                                     | 2025-07-17                       | 3,53 %                          | 7 041 387                   | 7 291 387                   |
| Nordea                                     | 2024-08-19                       | 0,89 %                          | 7 529 904                   | 7 529 904                   |
| <b>Summa</b>                               |                                  |                                 | <b>21 971 492</b>           | <b>22 471 492</b>           |
| Varav kortfristig del                      |                                  |                                 | 15 180 105                  | 7 650 201                   |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 721 492 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

|                         | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Uppl kostn räntor       | 59 063            | 72 963            |
| Förutbet hyror/avgifter | 222 612           | 220 680           |
| <b>Summa</b>            | <b>281 675</b>    | <b>293 643</b>    |

**NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER**

|                      | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 26 330 000        | 26 330 000        |

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Nacka

---

Cecilia Kvamme  
Styrelseledamot

---

Ivan Radovic  
Styrelseledamot

---

Madelene Jansdotter Krantz  
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Bo Revision  
Adnin Ali, BoRevision i Sverige AB  
Extern revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

24.05.2024 11:29

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 22.05.2024 13:54

DOCUMENT ID:

r1Mb16UsXA

ENVELOPE ID:

B1-KT8sQC-r1Mb16UsXA

DOCUMENT NAME:

Brf Solventilen, 769609-8065 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

| RECIPIENT   | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS  |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| <b>1. IVAN RADOVIC</b><br>ivan.radovic88@gmail.com          | Signed<br>Authenticated | 22.05.2024 14:45<br>22.05.2024 14:44 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1988/12/24)<br>IP: 94.254.42.102  |
| <b>2. Madelene Jansdotter Krantz</b><br>mkrantz@hotmail.com | Signed<br>Authenticated | 22.05.2024 15:10<br>22.05.2024 14:40 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1982/02/02)<br>IP: 178.78.208.209 |
| <b>3. CECILIA KVAMME</b><br>cecilia.kvamme@hotmail.com      | Signed<br>Authenticated | 23.05.2024 18:51<br>23.05.2024 18:51 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1989/09/27)<br>IP: 178.78.208.254 |
| <b>4. ADNIN ALI</b><br>adnin.ali@borevision.se              | Signed<br>Authenticated | 24.05.2024 11:29<br>24.05.2024 11:26 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1985/09/26)<br>IP: 20.71.225.201  |

\* 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 Solventilen, org.nr. 769609-8065

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solventilen 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. Revisorn 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 Solventilen 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

Adnin Ali  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

24.05.2024 11:29

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 22.05.2024 13:54

DOCUMENT ID:

SJgWkaUo7A

ENVELOPE ID:


SJeJpUsXA-SJgWkaUo7A

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

2 pages

## Activity log

| RECIPIENT                               | ACTION*   | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS   |
|---|---|--------------------------------------|------------|---|
| 1. ADNIN ALI<br>adnin.ali@borevision.se |  Signed<br>Authenticated | 24.05.2024 11:29<br>24.05.2024 11:26 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1985/09/26)<br>IP: 20.71.225.201 |

\* 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