

Årsredovisning för

**Bostadsrättsföreningen Solvändan 1**

716426-3431

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

| <b>Innehållsförteckning:</b>       | <b>Sida</b> |
|------------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse             | 1-2         |
| Resultaträkning                    | 3           |
| Balansräkning                      | 4-5         |
| Kassaflödesanalys                  | 6           |
| Tilläggsupplysningar/underskrifter | 7-10        |

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Solvändan 1, Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2024-01-01-2024-12-31.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Verksamheten består i att bereda bostäder åt medlemmarna. Föreningen omfattar 35 bostadslägenheter, gemensamma utrymmen och parkeringsplatser. Vid årets utgång var föreningens samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen är ett privatbostadsföretag.

### Fastigheten

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Söderberg & Partners. Fastigheten har åsatts värdeår 1994.

Föreningen är inskriven innehavare av tomträtten Brevstället 1. Tomträttsavtalet går ut 2035-09-30. Nytt tomträttsavtal ska omförhandlas senast 2034-09-30.

Total boarea (BOA): 2 495 kvm

Total lokalarea (LOA): 52 kvm

### Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2024-05-28 haft följande utseende:

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| Lee Jonsson Granholm | Ledamot, ordförande  |
| Leif Eriksson        | Ledamot, kassör      |
| Michael Vogtmann     | Ledamot, sekreterare |
| Dagmar Machutta      | Ledamot, utgått      |

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| Jonny Granholm  | Suppleant |
| Berit Andersson | Suppleant |

### Revisor

Revisor vald av föreningsstämma.

|                |                 |                    |
|----------------|-----------------|--------------------|
| Mats Lehtipalo | Godkänd revisor | ADECO Revisorer KB |
|----------------|-----------------|--------------------|

### Fastighetsförvaltning

Styrelsen har i den ekonomiska förvaltningen biträtt av BEJO AB.

### Händelser under året

I juni firade Brf Solvändan 1, 30-årsjubileum med korvgrillning och samkväm. Vi har avvecklat grovsoprummet och med det utökades möjligheten att källsortera. Som vanligt anordnades en uppskattad Luciafika den 11 december. Föreningen har under året amorterat 300 000 kr på lånen. Den 23 oktober avslutade tyvärr en av styrelseledamöterna sitt uppdrag på egen begäran.

## Flerårsöversikt

|                                                    | 2024-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 2 486 693  | 2 292 499  | 2 186 275  | 2 187 293  |
| Resultat efter finansiella poster                  | 167 774    | -86 533    | -162 271   | -24 532    |
| Skuldsättning/kvm                                  | 6 223      | 6 341      | 6 537      | 6 537      |
| Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt         | 6 352      | 6 473      | 6 673      | 6 673      |
| Sparande/kvm                                       | 213        | 114        | 86         | 143        |
| Räntekänslighet, skulder/årsavgifter               | 7          | 7          | 8          | 8          |
| Energikostnad/kvm                                  | 214        | 188        | 197        | 182        |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 95         | 96         | 96         | 96         |
| Årsavgift/kvm upplåten bostadsrätt                 | 943        | 882        | 840        | 840        |

## Förändringar i eget kapital

|                                             | Insatser         | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond för yttre<br>underhåll | Fritt eget<br>kapital |
|---------------------------------------------|------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Vid årets början                            | 2 496 009        | 3 744 002               | 2 800 946                   | 5 505 522             |
| Avsättning till fond<br>för yttre underhåll |                  |                         | 110 000                     | -110 000              |
| Årets resultat                              |                  |                         |                             | 167 774               |
| <b>Vid årets slut</b>                       | <b>2 496 009</b> | <b>3 744 002</b>        | <b>2 910 946</b>            | <b>5 563 296</b>      |

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

|                                          | Belopp           |
|------------------------------------------|------------------|
| balanserat resultat                      | 5 395 522        |
| årets resultat                           | 167 774          |
| <b>Totalt</b>                            | <b>5 563 296</b> |
| disponeras för                           |                  |
| avsättning till fond för yttre underhåll | 110 000          |
| överföring till balanserat resultat      | 5 453 296        |
| <b>Totalt</b>                            | <b>5 563 296</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                         | <i>Not</i> | <i>2024-01-01-<br/>2024-12-31</i> | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> |
|--------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Föreningens intäkter</b>                |            |                                   |                                   |
| Årsavgifter                                |            | 2 353 980                         | 2 199 948                         |
| Hysesintäkter, p-platser                   |            | 127 200                           | 86 400                            |
| Hysesintäkter, extra lägenhetsförråd       |            | 4 800                             | 4 800                             |
| Övriga intäkter                            |            | 713                               | 1 351                             |
| <b>Nettoomsättning</b>                     |            | <b>2 486 693</b>                  | <b>2 292 499</b>                  |
| <b>Föreningens kostnader</b>               |            |                                   |                                   |
| Förvaltnings- och administrationskostnader | 1          | -1 570 530                        | -1 616 090                        |
| Avskrivning byggnad                        | 2          | -361 576                          | -361 576                          |
| Avskrivning byggnadsinventarier            | 3          | -12 144                           | -16 257                           |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |            | <b>542 443</b>                    | <b>298 576</b>                    |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>    |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter                              |            | 17 274                            | 18 107                            |
| Räntekostnader                             |            | -391 943                          | -403 216                          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |            | <b>167 774</b>                    | <b>-86 533</b>                    |
| <b>Resultat före skatt</b>                 |            | <b>167 774</b>                    | <b>-86 533</b>                    |
| <b>Årets resultat</b>                      |            | <b>167 774</b>                    | <b>-86 533</b>                    |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |            |                   |                   |
| Byggnader                                    | 2          | 30 018 458        | 30 380 034        |
| Byggnadsinventarier                          | 3          | 147 774           | 113 793           |
| Inventarier                                  | 4          | -                 | -                 |
|                                              |            | <hr/> 30 166 232  | <hr/> 30 493 827  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <hr/> 30 166 232  | <hr/> 30 493 827  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |            |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                 |            | 4 279             | 4 843             |
| Skattekonto                                  |            | 62 804            | 85 839            |
| Övriga fordringar                            |            | 8 171             | 9 800             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |            | 115 861           | 102 413           |
|                                              |            | <hr/> 191 115     | <hr/> 202 895     |
| <i>Kassa och bank</i>                        |            | 787 023           | 522 401           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <hr/> 978 138     | <hr/> 725 296     |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <hr/> 31 144 370  | <hr/> 31 219 123  |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <i>Eget kapital</i>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Insatskapital                                |            | 2 496 009         | 2 496 009         |
| Upplåtelseavgifter                           |            | 3 744 002         | 3 744 002         |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 2 910 946         | 2 800 946         |
|                                              |            | <u>9 150 957</u>  | <u>9 040 957</u>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserad vinst eller förlust               |            | 5 395 522         | 5 592 055         |
| Årets resultat                               |            | 167 774           | -86 533           |
|                                              |            | <u>5 563 296</u>  | <u>5 505 522</u>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <u>14 714 253</u> | <u>14 546 479</u> |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 5          | 15 850 000        | 16 150 000        |
|                                              |            | <u>15 850 000</u> | <u>16 150 000</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |            |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |            | 159 434           | 91 428            |
| Skatteskulder                                |            | 122 805           | 118 920           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 297 878           | 312 296           |
|                                              |            | <u>580 117</u>    | <u>522 644</u>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <u>31 144 370</u> | <u>31 219 123</u> |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>                                                                      | <i>2024-01-01-<br/>2024-12-31</i> | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                         |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster                                                       | 167 774                           | -86 533                           |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m                                | 373 720                           | 377 833                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före<br/>förändringar av rörelsekapital</b> | <b>541 494</b>                    | <b>291 300</b>                    |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                    |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar                                            | 11 780                            | -72 246                           |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder                                               | 57 473                            | -16 069                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                         | <b>610 747</b>                    | <b>202 985</b>                    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                         |                                   |                                   |
| Förvärv av byggnadsinventarier                                                          | -46 125                           |                                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                         | <b>-46 125</b>                    |                                   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                        |                                   |                                   |
| Amortering av låneskulder                                                               | -300 000                          | -500 000                          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                        | <b>-300 000</b>                   | <b>-500 000</b>                   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                                 | <b>264 622</b>                    | <b>-297 015</b>                   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                                   | <b>522 401</b>                    | <b>819 416</b>                    |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                     | <b>787 023</b>                    | <b>522 401</b>                    |

## Tilläggsupplysningar

### Allmänna redovisningsprinciper

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

För att visa en rättvisande bild av föreningens ekonomi har värdehöjande reparationer bokförts under byggnad.

Enligt föreningens stadgar skall minst 0,3 % av byggnadsvärdet för föreningens hus avsättas till fond för yttre underhåll.

### Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Avskrivningsmetod och avskrivningsprocent

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>% per år</i> |
|------------------------------|-----------------|
| -Byggnader                   | 1,0 %           |
| -Byggnadsinventarier         | 10 %            |
| -Inventarier                 | 20 %            |

## Not 1 Förvaltnings- och administrationskostnader

|                                  | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Städning                         | 55 841           | 41 085           |
| Sotning                          |                  | 39 582           |
| Hiss                             | 60 125           | 111 677          |
| Tvättstuga                       |                  | 2 156            |
| Gård                             | 82 737           | 98 504           |
| Pannrum, undercentral            | 2 312            | 7 810            |
| Snöröjning                       | 45 575           | 35 563           |
| Reparation och underhåll         | 47 278           | 166 527          |
| Elavgifter                       | 79 511           | 66 390           |
| Fjärrvärme                       | 368 467          | 334 964          |
| Vatten och avlopp                | 97 987           | 76 610           |
| Sophämtning                      | 87 586           | 77 825           |
| Fastighetsförsäkringar           | 64 968           | 58 625           |
| Försäkringsersättning            |                  | -91 346          |
| Tomträttsavgäld                  | 283 900          | 196 500          |
| Kabel-TV                         | 53 732           | 51 457           |
| Övriga fastighetskostnader       | 185              | 725              |
| Fastighetsskatt                  | 62 120           | 60 685           |
| Styrelsearvoden                  | 60 000           | 60 000           |
| Revisionsarvoden                 | 19 750           | 21 500           |
| Ekonomisk förvaltning            | 56 456           | 52 891           |
| Övriga förvaltningskostnader     | 14 642           | 20 181           |
| Advokat- och rättegångskostnader | 10 900           | 117 336          |
| Arbetsgivaravgift, löneskatt     | 16 458           | 8 843            |
| <b>Summa</b>                     | <b>1 570 530</b> | <b>1 616 090</b> |

## Not 2 Byggnad

|                                  | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Anskaffningsvärde byggnad        | 36 157 625        | 36 157 625        |
| Ingående avskrivning enligt plan | -5 777 591        | -5 416 015        |
| Årets avskrivning enligt plan    | -361 576          | -361 576          |
| <b>Utgående bokfört värde</b>    | <b>30 018 458</b> | <b>30 380 034</b> |
| Taxeringsvärde bostäder          | 91 000 000        | 91 000 000        |
| Taxeringsvärde lokaler           | 507 000           | 507 000           |
|                                  | 91 507 000        | 91 507 000        |

## Not 3 Byggnadsinventarier

|                                  | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Anskaffningsvärde                | 689 116        | 689 116        |
| Årets inköp                      | 46 125         |                |
| Ingående avskrivning enligt plan | -575 323       | -559 066       |
| Årets avskrivning enligt plan    | -12 144        | -16 257        |
| <b>Utgående bokfört värde</b>    | <b>147 774</b> | <b>113 793</b> |

#### Not 4 Inventarier

|                                  | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------|------------|------------|
| Anskaffningsvärde                | 83 275     | 83 275     |
| Ingående avskrivning enligt plan | -83 275    | -83 275    |
| <b>Utgående bokfört värde</b>    | -          | -          |

#### Not 5 Skulder till kreditinstitut

|                                          | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Swedbank Hypotek                         |                   |                   |
| Ingående bokfört värde                   |                   | 350 000           |
| Årets amortering                         |                   | -350 000          |
| Utgående bokfört värde                   |                   | -                 |
| Swedbank Hypotek, bundet till 2027-08-25 |                   |                   |
| Ränta 1,07 %                             |                   |                   |
| Ingående bokfört värde                   | 8 300 000         | 8 300 000         |
| Årets amortering                         | -                 | -                 |
| Utgående bokfört värde                   | 8 300 000         | 8 300 000         |
| Swedbank Hypotek, bundet till 2026-06-17 |                   |                   |
| Ränta 3,74 %                             |                   |                   |
| Ingående bokfört värde                   | 6 000 000         | 6 000 000         |
| Årets amortering                         | -                 | -                 |
| Utgående bokfört värde                   | 6 000 000         | 6 000 000         |
| Swedbank Hypotek, rörlig ränta           |                   |                   |
| Ränta 4,834 %                            |                   |                   |
| Ingående bokfört värde                   | 1 850 000         | 2 000 000         |
| Årets amortering                         | -300 000          | -150 000          |
| Utgående bokfört värde                   | 1 550 000         | 1 850 000         |
| <b>Summa utgående bokfört värde</b>      | <b>15 850 000</b> | <b>16 150 000</b> |
| Kortfristig del av långfristiga skulder  | 1 550 000         | 1 850 000         |

#### Not 6 Ställda säkerheter

|                        | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 32 113 800 | 32 113 800 |

## Underskrifter

Stockholm 2025- -

Lee Jonsson Granholm

Leif Eriksson

Michael Vogtmann

Min revisionsberättelse har avgivits 2025- -

Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor