

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

*u*

*u  
du s*

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.

4

OK-År  
A

## 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

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	2 496 009	3 744 002	2 800 946	5 505 522
Avsättning till fond 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:

	<i>Belopp</i>
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.

*M*

*Ullrich*

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b><i>Föreningens intäkter</i></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><i>Föreningens kostnader</i></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><i>Resultat från finansiella poster</i></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>

*m*

*U.N. die*

*k*

## 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/>	<hr/>
		30 166 232	30 493 827
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<hr/>	<hr/>
		30 166 232	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/>	<hr/>
		191 115	202 895
<b>Kassa och bank</b>		<hr/>	<hr/>
		787 023	522 401
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<hr/>	<hr/>
		978 138	725 296
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<hr/>	<hr/>
		31 144 370	31 219 123

4

Ullrich

## 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>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
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>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
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>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	5	15 850 000	16 150 000
		<u>15 850 000</u>	<u>16 150 000</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
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>

u

u u u u u

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 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 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>

M

U. v. d. a.

## 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 beräknade 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 %

M

Ull Stee  
0

## 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>

M

UW deo  
d

#### 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

*M*

*Ullrich*

## Underskrifter

Stockholm 2025-02-18



Lee Jonsson Granholm

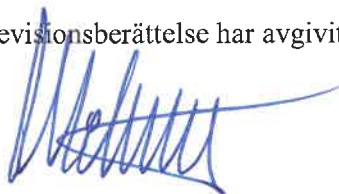


Leif Eriksson



Michael Vogtmann

Min revisionsberättelse har avgivits 2025-02-23.



Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Solvåndan 1  
Org.nr. 716426-3431

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Solvåndan 1 för år 2024. 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

4

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Solvändan 1 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### **Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### **Styrelsens ansvar**

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

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

#### **Revisorns ansvar**

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 23 februari 2025

  
Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor / Medlem i FAR