



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Solhaga

 Sparande 296 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 3 124 kr/kvm
 Räntekänslighet 4 %	 Energikostnad 268 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattskollen
 Tomträtt Ja	 Årsavgift 1 045 kr/kvm	

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
296 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
3 124 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
4 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om
föreningens ekonomi är känslig
för ränteförändringar. Beskriver
hur höjda räntor kan påverka
årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL



Energikostnad
268 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL



Tomträtt
Ja

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL



Årsavgift
1 045 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den
enskilde medlemmens
månadskostnad och värdet på
bostadsrätten. Därför är det
viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i
förhållande till de andra
nyckeltalen - om det finns en
risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Solhaga med säte i Örebro org.nr. 775000-3191 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1966. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-06-13.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Örebro kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Solterrassen 1	Örebro Kommun	10 år	2029-07-01	1966
Solterrassen 2	Örebro Kommun	10 år	2029-07-01	1966
Solterrassen 3	Örebro Kommun	10 år	2030-01-01	1966
Solterrassen 4	Örebro Kommun	10 år	2030-07-01	1966
Solterrassen 5	Örebro Kommun	10 år	2030-07-01	1966
Soluret 1	Örebro Kommun	10 år	2028-01-01	1966
Soluret 2	Örebro Kommun	10 år	2028-07-01	1966
Soluret 3	Örebro Kommun	10 år	2030-01-01	1966

Totalt 8 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
269	garageplatser	0
385	p-platser	0
684	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	50 442
5	lokaler (hyresrätt)	2 033

Totalt 1 343 objekt 52 475

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 1 rok, 260 st 2 rok, 224 st 3 rok, 172 st 4 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Örebro Soluret GA:2	G:A		104 / 686	Badanläggning, Grönområde
Örebro Solterrassen GA:1	G:A		1 / 2	Väg
Örebro Soluret GA:3	G:A		104 / 238	Väg
Örebro Soluret GA:1	G:A		1310 / 6193	Väg
Örebro Solterrassen S:2	Samfällighet		1	Väg
Örebro Soluret S:2	Samfällighet		1	Väg
Örebro Soluret S:1	Samfällighet		1	Badanläggning, Boulbana
Örebro Solterrassen S:1	Samfällighet		1	Grönområde

Totalt 8 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Börje Larsson	Ordförande	2010-01-01	
Alf Broo	Ledamot	2018-05-06	
Nils Edwertz	Ledamot	2017-05-03	
Lena Råhlén	Ledamot	2019-05-22	
Parvin Taghi	Ledamot	2023-05-11	
Ulric Öhman	Ledamot	2024-08-15	
Ulric Öhman	Suppleant	2023-05-11	2024-08-15
Lena Persson	Ledamot	2015-05-06	2024-08-15
Lena Persson	Suppleant	2024-08-15	
Eva Jacino	Ledamot	2014-05-07	
Göthe Mårtensson	Suppleant	2021-06-19	
Jonas Andersson	Suppleant	2023-05-11	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Börje Larsson, Alf Broo, Lena Råhlén och Parvin Taghi. Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Alf Broo, Nils Edwertz, Börje Larsson och Eva Jacino.

Föreningsrevisorer har varit Eva Smedjeborg och Håkan Andersson valda av föreningen, samt Åsa Axell med suppleant Theodor Lönnman från BoRevision AB.

Valberedning har varit: Tommy Scott (sammankallande), Lars Dahlström samt Dan Bodin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14. På stämman deltog 56 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +8,5%.

En förändring av årsavgiften med +5,08 % per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-27.

Föreningen förvaltas sedan 1996 med ett AFF-förvaltningsavtal som grund och med en organisation där förvaltningen är uppdelad på fyra delentreprenader.

Samordningsansvarig för de fyra entreprenaderna och förvaltare är Sandi Hodzic.

- Teknisk förvaltning - Byggnader (E1) HSB Förvaltning i Mälardalarna. Avtal t o m 2026-12-31.
- Teknisk förvaltning - Tomt (E2) HSB Förvaltning i Mälardalarna. Avtal t o m 2026-12-31.
- Städning (E3) Clean Team. Avtal t o m 2025-12-31.
- Ekonomisk Förvaltning (E4) HSB Mälardalarna. Avtal t o m 2026-12-31.
- Bovärdinneavtalet HSB Mälardalarna. Avtal t o m 2026-03-31. Bovärdinnetjänsten övertogs av HSB Mälardalarna 2009 och är nu en tjänst på 72 %.

Trots att det är två olika företag som har förvaltningen av de fyra delentreprenaderna fungerar samordning och samarbete mycket bra och utfallet av förvaltningen är över lag mycket bra.

Företaget som bevakar området är AVARN.

Föreningen har rörligt elpris gällande fastighetsdelen. Utslaget över en längre period anses rörligt elpris vara det mest förmånliga.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2014-2016	Takfötter & Vindskivor
2015-2017	Sockelrenovering
2015-pågående	Balkongrenovering
2017-pågående	Stamrenovering
2020	Renovering av poolen
2022	Nytt tak & tilläggsisolering solhagagården
2022-pågående	Genomgång och underhållsjustering av värmesystem
2023	laddstolpar för elbilar
2023	Solceller
2024	Nya vattenledningar mellan serviceventil och UC

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Renoveringen av rörledningarna i Solhaga fortgår fortfarande genom relining. Under början av året 2025 jobbar man på Stödjegränd 53–63.

I början av juni beräknar man vara på stödjegränd 11-21 och hela projektet beräknas vara klart i början av år 2026.

Solceller har monterats på Solhagagården för att förse byggnaden med energi, överskottet säljs vidare till elbolaget.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 45 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 896 och under året har det tillkommit 57 och avgått 51 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 902.

Föreningsinformation

Styrelsen bedriver receptionsverksamhet i Solhagagården helgfria måndagar mellan kl. 18.00–19.00 med undantag runt jul och nyår samt semestertider. Alla boende kan komma med frågor och diskutera allt som de anser vara viktigt, hämta och lämna olika blanketter, köpa målarfärg m.m.

Styrelseutbildning

Styrelsen arrangerade som vanligt en egen styrelsekonferens som 2024 i Sunne. Under konferensen behandlades bland annat frågor som underhållsplanering, stambyte, elstöd, takrenovering, avflyttningstillsyn, ingrepp i bärande konstruktioner, sophantering och miljörum m.m.

Boservice

Boservice bedrivs i SolhagaGården på förmiddagar 08.30-12.30.(månd, onsd och fred).

Samt måndagar 18:00-19:00.

Föreningens expedition har även telefontid: tisdagar 09:00-12:00 samt 13:00-14:30, onsdagar 13:00-15:00. Torsdagar är det stängt. Att svara på frågor om boendet i området, både per telefon och via besök, är en betydande arbetsuppgift. Försäljning av färg, fäststag till uteplatser, skriva nyckelrekvisitioner med mer är också vanligt. Bovärdinnan hjälper även styrelsen och kommittéansvariga. sköta SolhagaGården med bland annat uthyrningsverksamheten. Övrig tid (förutom torsdagar) arbetar bovärdinnan med att administrera åt Solhaga.

Uthyrning av SolhagaGården

Stora samlingssalen med tillhörande utrymmen kan hyras av boende i Solhaga för fester m.m. Utrymme finns för sällskap på max 150 personer. Porslin, glas och köksutrustning

finns samt diverse praktisk utrustning som storbilds-TV, ljuseffekter, musikanläggning, mikrofoner, värmeskåp m.m.

Uthyrningar av Stora Salen: 32 ggr.

Uthyrning av Övernattningsrum

På Solhagagården finns även föreningens övernattningsrum att hyra av boende. Övernattningsrummet har ett litet kök med matplats, en toa med dusch och i intilligganderum finns en dubbelsäng samt en våningssäng så att en familj bekvämt kan bo i rummet. Uthyrning av Övernattningsrummet: 104 ggr.

Gränd-Eko

Föreningens egen tidning Gränd-Eko har utkommit med fyra ordinarie nummer. Förutom att det är styrelsens viktigaste informationskanal till medlemmarna kan man här läsa diverse andra reportage från Solhaga och dess omgivning och rapporter från de resor föreningen arrangerar. Information om entreprenader och underhåll, nya eller ändrade regler och liknande delges i Gränd-Eko. Tidningen finansieras till stor del genom annonser från mäklarfirmer.

Verktögsutlåning

För att underlätta för våra medlemmar i samband med underhåll och reparationer av den egna lägenheten eller uteplatsen finns möjlighet att låna verktyg och redskap. Borrmaskin och tapetbord är vanligast att medlemmarna lånar. Det har varit 33 utlåningar under året.

SLUTORD OM DET GÅNGNA VERKSAMHETSÅRET

Den dagliga driften fungerar fortfarande närmast felfritt. Till förvaltningssidan HSB Förvaltning i Mälardalarna och CleanTeam vill vi rikta ett särskilt tack som vi tycker gör ett bra jobb med drift och underhåll i vår förening. Förlängningen garanterar god kontroll över förvaltningskostnaderna likväl som över kvalitén.

Till sist ska en stor eloge gå till alla som är engagerade i evenemangsgrupperna;

Nu har vi äntligen kommit igång med flera evenemang under det gångna året!

Seniorkommittén, juniorkommittén, pubkommittén, resekommittén och valborggruppen m.fl. har med glädje och kreativitet ordnat familjedagar, barndiscon, pubkvällar, julfester, soppluncher, basarer och mycket annat.

Ett stort tack också till våra duktiga cirkelledare och studieansvarige för alla cirklar som hålls igång år efter år. Till vår reseansvarige för alla spännande och roliga resor.

Tack till vår bovärdinna Désirée som dagligen finns till hands i Solhagagården för alla boende.

Till sophus- och tvättstugevärdarna som verkligen sett till att det blivit bättre ordning i dessa utrymmen.

Till badparksvärderna som sköter badparken med dess bassäng och alla andra som lägger ner ett fantastiskt arbete så att föreningen kan upprätthålla en bra service till alla som bor i Solhaga. Som gör vårt bostadsområde levande och trivsamt att bo i.

Välskötta trivsamma hus, med god service och mängder av aktiviteter, belönas genom att människor i alla åldrar fortsätter söka sig till Solhaga för ett tryggt men också stimulerande boende.

Styrelsen vill med dessa ord tacka alla boende i föreningen, för det förtroende och det positiva gensvar vi fått under ett verksamhetsår som varit händelserikt och ber att få överlämna 2024 års verksamhetsberättelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	296	281	288	281	303
Skuldsättning, kr/kvm	3 124	2 948	2 831	2 711	2 772
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 249	3 129	3 006	2 878	2 943
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	268	256	222	225	202
Årsavgifter, kr/kvm	1 045	832	779	756	721
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	93	94	93	94
Totala intäkter, kr/kvm	1 145	1 036	947	927	892
Nettoomsättning, tkr	57 725	54 390	50 397	49 124	47 410
Resultat efter finansiella poster, tkr	5 558	3 643	4 622	6 646	7 477
Soliditet, %	21	20	19	18	15

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

I årsavgiften räknas även uppvärmning och el IMD in.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 041 624	0	0	2 041 624
Underhållsfond, kr	24 024 527	0	3 002 464	27 026 991
S:a bundet eget kapital, kr	26 066 151	0	3 002 464	29 068 615
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	14 300 216	3 643 391	-3 002 464	14 941 143
Årets resultat, kr	3 643 391	-3 643 391	5 557 975	5 557 975
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	17 943 607	0	2 555 511	20 499 118
S:a eget kapital, kr	44 009 758	0	5 557 975	49 567 733

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 4 904 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 901 536 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	17 943 608
Årets resultat, kr	5 557 975
Reservation till underhållsfond, kr	-4 904 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 901 536
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	20 499 119

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	20 499 119
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	57 725 491	54 016 411
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 362 513	1 452 088
Summa Rörelseintäkter		60 088 004	55 468 500
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-37 833 099	-37 745 000
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 600 776	-800 872
Personalkostnader	Not 6	-1 321 173	-1 010 797
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-9 478 133	-8 808 926
Övriga rörelsekostnader		-185 544	-216 870
Summa Rörelsekostnader		-50 418 725	-48 582 465
Rörelseresultat		9 669 278	6 886 034
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	291 146	220 427
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-4 402 449	-3 463 070
Summa Finansiella poster		-4 111 303	-3 242 643
Resultat efter finansiella poster		5 557 975	3 643 391
Resultat före skatt		5 557 975	3 643 391
Årets resultat		5 557 975	3 643 391



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	210 180 336	196 210 246
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	338 731	403 159
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	8 148 267	12 186 932
Summa Materiella anläggningstillgångar		218 667 334	208 800 337
Summa Anläggningstillgångar		218 667 334	208 800 337

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		35 604	76 785
Aktuell skattefordran		175 771	203 815
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	11 411 797	9 401 323
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 253 468	4 758 656
Summa Kortfristiga fordringar		16 876 640	14 440 579

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	464 393	110 710
Summa Kassa och bank		464 393	110 710

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar		236 008 368	223 351 627
------------------	--	-------------	-------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 041 624	2 041 624
Fond för yttre underhåll	27 026 991	24 024 527
Summa Bundet eget kapital	29 068 615	26 066 151

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	14 941 143	14 300 216
Årets resultat	5 557 975	3 643 391
Summa Fritt eget kapital	20 499 119	17 943 608

Summa Eget kapital	49 567 734	44 009 759
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	120 972 726	129 087 968
Övriga långfristiga skulder		650 000	650 000
Summa Långfristiga skulder		121 622 726	129 737 968

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		42 934 055	28 756 014
Leverantörsskulder		4 419 775	3 799 024
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	9 904 900	9 747 633
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	7 559 178	7 301 229
Summa Kortfristiga skulder		64 817 908	49 603 900

Summa Skulder		186 440 634	179 341 868
---------------	--	-------------	-------------

Summa Eget kapital och skulder		236 008 368	223 351 627
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	9 669 278	6 886 034
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	9 478 133	9 025 796
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	9 478 133	9 025 796
Erhållen ränta	291 146	220 427
Erlagd ränta	-4 333 106	-3 463 070
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	15 105 451	12 669 187
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-196 701	-1 175 653
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	966 624	1 147 727
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	769 923	-27 926
Kassaflöde från den löpande verksamheten	15 875 374	12 641 262
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-19 345 130	-18 654 038
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-19 345 130	-18 654 038
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	6 062 799	6 226 645
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 062 799	6 226 645
Årets kassaflöde	2 593 044	213 869
Likvida medel vid årets början	8 789 463	8 575 595
Likvida medel vid årets slut	11 382 506	8 789 463



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Resultat och balansräkning

Årsredovisningen har justerats från 2024 vilket medför att belopp i kolumnen för räkenskapsåret 2023 inte kan direkt jämföras med belopp i föregående årsredovisning.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 14-107 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 10-20 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 17 209 687 kr

Förändring jämfört med föregående år 0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	45 508 608	41 943 732
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	9 423 101	9 372 695
	Hyror lokaler	2 384 188	2 240 728
	Hyror garage och parkeringsplatser	2 327 360	2 334 515
	Hyror övrigt	40 200	0
	Övriga primära intäkter	86 832	188 317
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	59 770 289	56 079 987
	Hyresbortfall	-163 727	-182 505
	Avsatt till inre fond	-1 881 071	-1 881 071
	<i>Summa</i>	-2 044 798	-2 063 576
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	57 725 491	54 016 411
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	1 407 776	35 030
	Övriga sekundära intäkter	954 737	1 417 058
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	2 362 513	1 452 088
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-5 148 147	-6 207 015
	Snö och halk-bekämpning	-829 778	-465 786
	Reparationer	-2 191 000	-1 795 128
	Planerat underhåll	-1 901 536	-2 581 961
	Försäkringsskador	-1 263 724	-1 187 093
	EI	-3 816 457	-3 454 831
	Uppvärmning	-8 754 682	-8 701 311
	Vatten	-1 517 245	-1 541 103
	Sophämtning	-1 655 442	-1 451 363
	Fastighetsförsäkring	-1 844 186	-1 597 362
	Kabel-TV och bredband	-94 272	-93 620
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 205 400	-1 177 356
	Förvaltningsavtalskostnader	-3 163 573	-3 043 660
	Tomträttsavgäld	-4 137 470	-4 137 470
	Övriga driftkostnader	-310 187	-309 942
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-37 833 099	-37 745 000

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-18 493	-17 088
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-80 690	-115 977
	Administrationskostnader	-1 274 627	-476 414
	Extern revision	-31 875	-32 875
	Konsultkostnader	-20 600	-4 469
	Föreningsverksamhet	-46 131	-19 410
	Övriga förvaltningskostnader	-128 359	-134 639
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 600 776	-800 872
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-351 520	-243 504
	Övriga arvoden	-535 767	-493 697
	Löner och övriga ersättningar	-3 736	-2 945
	Sociala avgifter	-154 372	-117 480
	Övriga personalkostnader	-275 778	-153 171
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-1 321 173	-1 010 797
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-9 369 367	-8 700 160
	Avskrivning på markanläggning	-44 337	-44 337
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-64 428	-64 428
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-9 478 133	-8 808 926
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	280 670	211 694
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	10 476	8 733
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	291 146	220 427
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-4 399 865	-3 296 972
	Övriga räntekostnader	-2 584	-166 098
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-4 402 449	-3 463 070

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	331 202 819	307 360 722
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	443 374	0
	Årets investeringar	23 569 338	25 912 836
	Årets försäljningar/utrangeringar	-1 670 760	-1 627 364
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	353 544 771	331 646 194
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-135 435 947	-128 101 944
	Årets avskrivningar	-9 413 705	-8 744 498
	Årets utrangering	1 485 216	1 410 494
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-143 364 436	-135 435 948
	<i>Utgående redovisat värde</i>	210 180 335	196 210 246
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	522 000 000	522 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 476 000	5 476 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	274 000 000	274 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 572 000	3 572 000
	<i>Summa</i>	805 048 000	805 048 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	175 468 000	175 468 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	175 468 000	175 468 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	2 591 544	4 346 962
	Årets försäljning/utrangering	0	-1 755 418
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	2 591 544	2 591 544
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 188 384	-3 879 375
	Årets avskrivningar	-64 428	-64 428
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	1 755 418
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-2 252 812	-2 188 384
	<i>Utgående redovisat värde</i>	338 731	403 159

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	12 186 932	19 445 729
	Omklassificeringar	-23 569 339	-25 912 836
	Årets investeringar	19 530 674	18 654 039
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	8 148 267	12 186 932
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	10 918 113	8 678 752
	Övriga fordringar	493 684	722 571
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	11 411 797	9 401 323
Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	21 782	23 016
	Bankkonto 1	430 186	72 077
	Bankkonto 2	12 425	15 617
	<i>Summa Kassa och bank</i>	464 393	110 710



Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2,59%	2028-09-30	6 118 810	68 176
Stadshypotek AB	3,39%	2026-06-30	10 800 000	400 000
Stadshypotek AB	4,5%	2027-09-30	5 409 180	136 080
Stadshypotek AB	4,5%	2027-09-30	5 529 460	138 236
Stadshypotek AB	4,43%	2026-09-01	6 740 512	75 104
Stadshypotek AB	3,9%	2028-03-01	9 650 000	200 000
Stadshypotek AB	0,79%	2025-09-01	596 500	0
Stadshypotek AB	2,43%	2027-03-30	9 450 000	200 000
Stadshypotek AB	0,79%	2025-09-01	2 140 649	0
Stadshypotek AB	0,79%	2025-09-01	2 141 000	0
Swedbank	3,73%	2027-06-23	8 181 340	0
Swedbank	3,73%	2027-06-23	4 553 000	0
Swedbank	1,16%	2026-09-25	8 994 500	249 000
Swedbank	4,25%	2025-01-24	8 000 000	0
Swedbank	1,16%	2026-09-25	5 901 113	40 795
Swedbank	1,16%	2026-09-25	2 909 492	127 888
Swedbank	3,73%	2027-06-23	5 612 625	142 027
Stadshypotek AB	1,01%	2025-04-30	7 065 000	90 000
Swedbank	1,17%	2025-01-24	2 200 000	1 000 000
Swedbank	2,54%	2026-04-24	3 600 000	100 000
Swedbank	1,16%	2026-09-25	5 000 000	0
Swedbank	2,54%	2026-04-24	3 675 000	100 000
Swedbank	3,53%	2028-01-25	11 625 000	500 000
Swedbank	3,56%	2027-03-25	9 900 000	200 000
Stadshypotek AB	0,8%	2025-12-01	9 200 000	200 000
Stadshypotek AB	0,78%	2025-12-30	6 630 000	85 000
Stadshypotek AB	0,79%	2025-09-01	2 283 600	0
			163 906 781	4 052 306

Långfristig del	120 972 726
Nästa års amortering av långfristig skuld	2 677 306
Lån som ska konverteras inom ett år	40 256 749
Kortfristig del	42 934 055
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	4 052 306
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	16 209 224
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,71%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	6 551	3 450
	Momsskuld	67 691	0
	Källskatt	667	6 940
	Inre fond	9 743 047	9 636 316
	Övriga kortfristiga skulder	86 943	100 926
	<i>Summa Övriga skulder</i>	9 904 900	9 747 633
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	4 948 850	4 693 679
	Upplupna räntekostnader	558 173	488 830
	Övriga upplupna kostnader	2 052 155	2 118 720
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	7 559 178	7 301 229

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Solhaga, org.nr. 775000-3191

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solhaga för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda 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.

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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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 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.

De förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Solhaga för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Örebro, digitalt signerad

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB

Eva Smedjeborg
Av föreningen vald revisor

Håkan Andersson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Solhaga signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BÖRJE LARSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 11:09:28



NILS EDWERTZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 11:00:12



ALF BROO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 11:57:23



EVA JACINO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 13:03:01



ULRIC ÖHMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 17:46:48



LENA RÅHLÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 11:03:45



PARVIN TAGHI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 19:43:35



EVA SMEDJEBORG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-23 kl. 09:49:53



HÅKAN ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 13:12:39



ÅSA AXELL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-23 kl. 22:06:23



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Solhaga signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EVA SMEDJEBORG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-23 kl. 09:51:06



HÅKAN ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 13:14:29



ÅSA AXELL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-23 kl. 22:08:01



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.