

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Solregnet

Org.nr. 716421-9631

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Styrelsens uppdrag

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 2001-06-01 . Föreningens ekonomiska plan registrerades 2001-05-17 och nuvarande stadgar registrerades 2020-04-09 hos Bolagsverket.

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

Fastighetsfakta

Förvärvet

Föreningens fastigheter/er med är belägna på adresserna Regnstigen 2-18 samt Solgatan 7-11.
Fastighetsbeteckning Rudviken 2 och 4.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningen äger sin mark.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1985 och består av 2 bostadshus. Värdeåret är 1985
Byggnadsytan utgörs av 10 135 m2 lägenhetsyta och 152 m2 lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 149 lägenheter med bostadsrätt, 8 hyresrätter samt 5 lokaler.
Lägenheterna fördelas enligt nedan;

1	rok	2 st
2	rok	72 st
3	rok	66 st
4	rok	14 st
5	rok	2 st
6	rok	1 st

Därutöver har föreningen en föreningslokal.

Byggnadens tekniska status

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång	207 st
Nyttillkomna medlemmar	11 st
Avgående medlemmar	8 st
Medlemmar vid årets utgång	210 st

Under året har 6 överlåtelser skett och 1 upplåtelse, samt att styrelsen har beviljat 6 andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljaren.

Styrelsen

Maria McBeath	Ordförande
Göran Grimborn	Ledamot
Robin Zenlander	Ledamot
Bo Karlsson	Ledamot
Rusul Alobaidi	Ledamot
Igor Milosevic	Ledamot

Mostafa Kharraki Suppleant

Revisor/er

Lena Normann	HQV Stockholm AB
Kais Lemmouh	Internrevisor

Valberedning

Georgios Demirtzoglu Sammanställande
Greta Norelius
Araia Abraham

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden. Därtill har föreningen hållit ett informationsmöte för medlemmarna.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 2023-05-23

Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Styrelsen har under året arbetat med följande projekt:

- X Märkt upp källardörrarna med siffror för information om i vilket trapphus man befinner sig i.
- X Avyttrat en hyresrätt.
- X Haft genomgång av underhållsplanen tillsammans med de medlemmar som önskat delta.
- X Uppdaterat och inköpt nya, större digitala skärmar till trapphusen.
- X Inhandlat ny skrivare till styrelsens lokal.
- X Renoverat, målat, bytt linoleummattor och rustat upp samtliga våningsplan och källargångar i föreningen.
- X Haft containrar för grovsopor på gården vid två tillfällen (höst och vår).
- X Bytt sand i sandlådan och besiktigat lekplatsen på gården.
- X Sagt upp snöröjningavtalet med Abima och skrivit ett nytt avtal med CEMI
- X Sökt och beviljats elstöd.
- X Beslutat om avgiftsökning på 10% från den 1/10-23
- X Bokat genomgång och service av samtliga fönster, detta sker i början av 2024
- X Genomfört den årliga fastighetsbesiktningen tillsammans med Nordstaden.
- X Installerat ett nytt digitalt skalskydd i föreningen.
- X Inköpt ny tvättmaskin till tvättstugan på Regnstigen 2 samt ny mangel till Regnstigen 18.

Föreningens ekonomi

Upplysning vid förlust

Föreningens minusresultat har ackumulerats under flera år, men särskilt i samband med fönsterrenoveringen som utfördes 2019. Under 2023 genomfördes en trapphusrenovering, vilket belastar föreningsresultat ytterligare för detta år.

Föreningen har sedan bildande haft ett flertal hyresrätter som har ombildats till bostadsrätter, vilket har gett föreningen betydande kapitaltillskott under åren och täckt alla större renoveringsprojekt. En stor del av kapitaltillskotten har även gått till amortering, vilket har lett till låga lån och ett stort låneutrymme den dagen det skulle behövas. I dagsläget utgör föreningens totala lån till 771 kr/kvm, vilket är förhållandevis mycket lågt och ger föreningen goda marginaler inför framtiden. Dessutom har föreningen tillgång till 8 ytterligare hyresrätter, som den dagen de säljs, kommer att bidra till föreningens ekonomi.

Föreningen ser kontinuerligt över sina årsavgifter för att täcka alla löpande kostnader. Föreningens mål är att årsavgiften alltid ska bidra till ett positivt kassaflöde samt en ekonomisk buffert som vid varje givet tillfälle skall räcka till för mindre renoveringar och andra oförutsedda händelser. Föreningens låneutrymme samt det kapital som finns i föreningens kvarvarande 8 hyresrätter planeras användas i framtiden till större renoveringsprojekt.

Brf Solregnet

Org.nr. 716421-9631

Avgiftshöjning

Avgifterna höjdes 2023-10-01 med 10%

Skatter och avgifter

För inkomståret 2023 var den kommunala fastighetsavgiften 1589 kr per bostadslägenhet.

För föreningens lokaler uppgick fastighetsskatten till 19 280 kr och motsvarar 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Föreningens säte är Stockholms län, Solna kommun.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 050 613	5 781 389	5 832 042	5 844 325
Resultat efter finansiella poster	-4 339 673	-1 049 885	-776 132	170 977
Soliditet (%)	90,25	90,75	86,37	86,59
Årsavgift upplåten m. bostr. (kr/kvm)	531	515		
Årsavgifternas andel av t. rörelseintäkter (%)	82	84		
Skuldsättning (kr/kvm)	761	761		
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	825	825		
Sparande (kr/kvm)	22	35		
Räntekänslighet (%)	2	2		
Energikostnad (kr/kvm)	169	174		

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 9471 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 10135 kvadratmeter.
Lokal uthyrd 127 kvm.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	68 778 259	32 761 194	2 105 544	-14 514 856
Ökning av insatskapital	260 388	2 193 137		
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			297 882	-297 882
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-215 396	215 396
Årets resultat				-4 339 673
Belopp vid årets utgång	69 038 647	34 954 331	2 188 030	-18 937 015

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-14 597 342
Årets resultat	-4 339 673
	-18 937 015
Förslag till disposition:	
Reservering till yttre fond	297 882
Förslag till anspråktagande av yttre fond	-2 188 030
Balanseras i ny räkning	-17 046 867
	-18 937 015

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01	2022-01-01
	Not	2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter,			
Nettoomsättning	2	6 050 613	5 781 389
Övriga rörelseintäkter		106 936	0
Summa rörelseintäkter, m.m.		6 157 549	5 781 389
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-8 950 034	-5 431 129
Styrelsearvode mm		-198 697	-202 956
Avskrivningar	4,5	-1 071 643	-1 068 492
Summa rörelsekostnader		-10 220 374	-6 702 577
Rörelseresultat		-4 062 825	-921 188
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		416	135
Räntekostnader och liknande resultatposter		-277 264	-128 832
Summa finansiella poster		-276 848	-128 697
Resultat efter finansiella poster		-4 339 673	-1 049 885
Årets resultat		-4 339 673	-1 049 885

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	94 215 342	95 218 998
Inventarier, verktyg och installationer	5	<u>473 409</u>	<u>417 033</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		94 688 751	95 636 031
Summa anläggningstillgångar		94 688 751	95 636 031
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		92 383	0
Övriga fordringar		3 399	2 889
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>369 712</u>	<u>387 431</u>
Summa kortfristiga fordringar		465 494	390 320
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>1 507 873</u>	<u>2 181 522</u>
Summa kassa och bank		1 507 873	2 181 522
Summa omsättningstillgångar		1 973 367	2 571 842
SUMMA TILLGÅNGAR		96 662 118	98 207 873

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		103 992 978	101 539 453
Fond för yttre underhåll		2 188 030	2 105 544
Summa bundet eget kapital		106 181 008	103 644 997

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-14 597 342	-13 464 971
Årets resultat		-4 339 673	-1 049 885
Summa fritt eget kapital		-18 937 015	-14 514 856

Summa eget kapital		87 243 993	89 130 141
---------------------------	--	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

Fastighetslån	6	0	0
Övriga skulder		8 125	8 125
Summa långfristiga skulder		8 125	8 125

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	6	7 812 352	7 812 352
Leverantörsskulder		605 286	204 242
Skatteskulder		36 456	25 553
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		955 906	1 027 460
Summa kortfristiga skulder		9 410 000	9 069 607

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 662 118	98 207 873
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-4 062 825	-921 188
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 071 643	1 068 492
Erhållen ränta mm		416	135
Erlagd ränta		-277 264	-128 832
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-3 268 030	18 607
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-92 383	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		18 535	-23 904
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		401 044	-65 198
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-61 977	242 135
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-3 002 811	171 640
Investeringsverksamheten			
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	5	-124 363	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-124 363	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		0	-4 600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-4 600 000
Förändring av likvida medel		-673 649	193 075
Likvida medel vid årets början		2 181 522	1 988 447
Likvida medel vid årets slut		1 507 873	2 181 522

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. (K2)

Reservering till yttre fonden enligt underhållsplan.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	100
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20
Inventarier, verktyg och installationer	10,20

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter	4 931 464	4 779 937
Hyra bostäder	677 479	704 848
Hyra lokal	174 343	150 892
Bredband	94 138	94 115
Övrigt	173 189	51 597
	6 050 613	5 781 389

Not 3 Övriga externa kostnader	2023	2022
Reparation, fastighetsskötsel avtal mm	2 253 759	1 732 262
Underhåll	3 214 873	215 396
El	390 810	607 710
Fjärrvärme	1 139 043	1 001 463
Vatten	202 008	179 144
Sopor	257 780	250 955
Fastighetsförsäkring	146 746	136 365
Kabel-tv-bredband	531 345	479 188
Förvaltning	332 248	312 679
Övriga driftskostnader	53 345	46 534
Fastighetsskatt	268 753	257 763
Revision	51 683	34 500
Övrig administrationskostnad	107 641	177 170
	8 950 034	5 431 129

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	112 286 885	112 286 885
	Utgående anskaffningsvärden	112 286 885	112 286 885
	Ingående avskrivningar	-17 067 888	-16 064 232
	Årets avskrivningar	-1 003 656	-1 003 656
	Utgående avskrivningar	-18 071 544	-17 067 888
	Redovisat värde	94 215 341	95 218 998
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	197 764 000	197 764 000
	Byggnader	152 164 000	152 164 000
		349 928 000	349 928 000
Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 333 784	1 333 784
	Inköp	124 363	0
	Utgående anskaffningsvärden	1 458 147	1 333 784
	Ingående avskrivningar	-916 751	-851 915
	Årets avskrivningar	-67 987	-64 836
	Utgående avskrivningar	-984 738	-916 751
	Redovisat värde	473 409	417 033
Not 6	Fastighetslån	2023-12-31	2022-12-31
	Lån, tid Villkor		
	HB, 2024-06-03 4,715%	7 812 352	7 812 352
		7 812 352	7 812 352

Lånet omförhandlas under år 2024, därför ses det som kortfristig skuld.

Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	32 978 000	32 978 000
Not 8	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut		
	Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut har inträffat.		

NOTER

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Solna

Göran Grimborn

Igor Milosevic

Rusul Alobaidi

Maria McBeath

Robin Zenlander

Bo Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

HQV Sthlm

Lena Normann
Auktoriserad revisor

Kais Lemmouh
Internrevisor