

# ÅRSREDOVISNING

för

## Bostadsrättsföreningen Solvändan i Nacka

Org.nr. 769633-3744

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 6    |
| - balansräkning          | 7    |
| - kassaflödesanalys      | 9    |
| - noter                  | 10   |
| - underskrifter          | 13   |

# Bostadsrättsföreningen Solvändan i Nacka

Org.nr. 769633-3744

## 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.

Föreningen har sitt säte i Nacka Kommun.

##### 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 och som ligger till grund för dessa beräkningar.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 2016-11-24. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2022-12-05 och nuvarande stadgar registrerades 2022-10-31 hos bolagsverket.

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

Föreningen har en gällande underhållsplan som är aktuell.

#### Fastighetsfakta

##### Förvärvet

Föreningens fastigheter med Fastighetsbeteckning Nacka Sicklaön 38:42.

Fastigheterna är belägna på adressen Thunströms väg 12-18 i Nacka.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Folksam Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Bostadsrättsföreningen är med i branschinitiativet Trygg BRF.

Föreningens mark är upplåten med äganderätt.

##### Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 2022 och består av 3 st flerbostadshus. Värdeåret är 2023.

Byggnadsytan utgörs av (BOA) 4927 kvm lägenhetsyta och 2594 kvm fastighetsareal.

Bruttoarea (BTA) 6240 kvm. Antal lägenheter 77 st

##### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 77 lägenheter med bostadsrätt och innehar inga uthyrbara lokaler.

Lägenheterna fördelas enligt följande:

|   |     |        |
|---|-----|--------|
| 1 | ROK | 7 st.  |
| 2 | ROK | 27 st. |
| 3 | ROK | 19 st. |
| 4 | ROK | 19 st. |
| 5 | ROK | 5 st.  |

Alla lägenheter har förråd vilka ingår i bostadsrätten och är placerade i källaren. I föreningen finns även gemensamma cykel- respektive barnvagnsrum.

##### Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten ingår i följande två gemensamhetsanläggningar;

Sicklaön GA:157 - Avser skötsel av innergård och miljörum. Andelstal 53/100. Förvaltas genom delägarförvaltning med Sicklaön 38:41 Brf Solhatten.

Sicklaön GA:158 - Avser garage. Andelstal 18/100 och förvaltas genom Samfällighetsföreningen

# Bostadsrättsföreningen Solvändan i Nacka

Org.nr. 769633-3744

Mazarinen. Övriga andelsägare är Sicklaön 38:30 och 38:38-43.

## Parkering/Garage

Föreningen 40 parkeringsplatser inomhus i samfällighetens garage.

## Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång 135 st

Medlemmar vid årets utgång 128 st

Under året har 13 överlåtelser skett samt att styrelsen har beviljat 10 andrahandsuthyrningar. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

## Styrelsen

|                 |                |                         |
|-----------------|----------------|-------------------------|
| Jan Edlund      | Ordförande     | 2024-06-12 - 2024-12-31 |
| Rejhana Babovic | Ledamot/Kassör | 2024-06-12 - 2024-12-31 |
| Stefan Ahorn    | Ledamot        | 2024-06-12 - 2024-12-31 |
| Torbjörn Skoogh | Suppleant      | 2024-06-12 - 2024-12-31 |

## Avgående styrelsen

|                    |            |                         |
|--------------------|------------|-------------------------|
| Toni Lahdo         | Ordförande | 2024-01-01 - 2024-06-12 |
| Sam Lindstedt      | Ledamot    |                         |
| Christer Bourner   | Ledamot    |                         |
| Lars Fredriksson   | Suppleant  |                         |
| Torbjörn Åkerfeldt | Suppleant  |                         |

## Revisor

KPMG AB Auktoriserad revisor

## Valberedning

Ann Wetterstrand Sammankallande  
Jenny Meijer

Nya styrelsen har under verksamhetsåret hållit 5 protokollförda sammanträden.

## Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 2024-05-23.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har sett till så att föreningen är medlemmar i Bostadsrätterna.

Pga kaos i soprummet köper styrelsen in nya sopkärl och det sker också en omfördelning av befintliga kärl genomfördes för att bättre motsvara soprummets efterfrågan. Detta tillsammans med mycket information till medlemmarna inneburit en förbättring.

Styrelsen har köpt in ett säkerhetsskåp som står i fläktrummet där föreningens samtliga avtal och all fastighetsdokumentation finns förvarad.

Styrelsen har hanterat ett antal frågor gentemot Peab, problem med stopp i pumpgropen, felaktigheter i avloppet i vissa lägenheter som inneburit olägenheter när avloppet slår upp i duschen m.m. Styrelsen upprättade ett besiktningssprotokoll gällande dessa problem och ett antal andra kontrollpunkter med uppenbara brister som redovisats till Peab. Vissa frågor är åtgärdad av Peab medan vissa kvarstår och detta arbete har pågått även under 2025. Styrelsen beställde en besiktning av pumpgropen under 2024 och förslag på förbättringar har överlämnats till Peab men har inte åtgärdats ännu. Samtidigt har styrelsen informerat berörda lägenheter om vad som vi får spola ner i toaletterna och får vi inte ordning på detta innebär det fortsatt ökade kostnader i form av regelbundna slamsugnings besök.

Styrelsen har tillsammans med Brf Solhatten 2024/2025 initierat och undersökt möjligheten till att glasa in dom balkonger som är möjliga i föreningen. Information om detta har skickats ut till alla medlemmar och det innebär att en proposition från styrelsen ligger för omröstning på stämman.

Under 2025 har styrelsen även undersökt möjligheterna till att utöka antalet elbils ladd platser och samtal med Peab via Samfälligheten har inletts.

Styrelsen har uppdaterat gällande ordningsregler för föreningen som skickats ut till samtliga medlemmar.

Under fjärde kvartalet genomförde styrelsen en omförhandling av ett av föreningens lån som numer ligger rörligt.

# Bostadsrättsföreningen Solvändan i Nacka

Org.nr. 769633-3744

Interims styrelsen beviljades inte ansvarsfrihet på årsstämman 2024.

## Föreningens ekonomi

Föreningen visar en förlust på 1,715 mil varav avskrivningarna är på 2,001 mil och därmed har man ett positivt kassaflöde och rörelseresultat på ca 286 tkr. Styrelsen har lämnat 1 av 3 lån rörligt sen oktober 2024. Övriga 2 är fortsatt bundna på 2 respektive 3 år.

Föreningens kassalikviditet är fortsatt stabil, trots ett totalt sett högt ränteläge.

- Styrelsen arbetar aktivt för att hålla föreningens kostnader på rätt nivå.
- Föreningen fortsätter planenligt att amortera på lånen.
- Under året genomfördes omförhandling av ett av föreningens tre lån om totalt 76 147 360kr. Omförhandlingen resulterade till ett lån om 25 262 346 kr, har nu en rörlig ränta om 2,73% (tidigare ränta 5,12%).
- Övriga lån ser ut som följande - lån 2, 25 262 347kr löper till 2026-10-23 med fast ränta på 4,47%.  
Lån 3, 25 622 667kr löper till 2027-10-25 med en fast ränta om 4,29%.

## Skatter och avgifter

För räkenskapsåret 2024 var den kommunala fastighetsavgiften 0 kr per bostadslägenhet.

## Flerårsöversikt

|  | 2024       | 2023*  |
|--|------------|--------|
| Nettoomsättning                                    | 6 468 974  | -      |
| Resultat efter finansiella poster                  | -1 715 869 | -      |
| Soliditet (%)                                      | 79,71      | -      |
| Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)        | 1 236      | -      |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 89         | -      |
| Skuldsättning (kr/kvm)                             | 15 484     | 12 319 |
| Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)    | 15 484     | 15 601 |
| Sparande (kr/kvm)                                  | 58         | -      |
| Räntekänslighet (%)                                | 13         | -      |
| Energikostnad (kr/kvm)                             | 291        | -      |

Bostadsrättsyta uppgår till 4 927 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 4 927 kvadratmeter.

\*Nyckeltalet "skuldsättning per kvm" år 2023 tillämpas på total yta (boa+loa).

\*Nyckeltalet "skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt" år 2023 tillämpas enbart på bokslutsdagen upplåtna bostadsrätter.

# Bostadsrättsföreningen Solvändan i Nacka

Org.nr. 769633-3744

## 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.

## Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet vilket innebär att även om föreningen redovisar en bokföringsmässig förlust så genereras ett sparande för året (se flerårsöversikt). Styrelsen arbetar aktivt med föreningens kostnader och intäkter och ser positivt på föreningens ekonomi framöver.

## Förändringar i eget kapital

|                         | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Yttre<br>underhållsfond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|-------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 205 120 000          | 109 960 000             | 0                       | 0                      | 0                 |
| Årets resultat          |                      |                         |                         |                        | -1 715 869        |
| Belopp vid årets utgång | 205 120 000          | 109 960 000             | 0                       | 0                      | -1 715 869        |

## Resultatdisposition

Medel att disponera:

|                |            |
|----------------|------------|
| Årets resultat | -1 715 869 |
|                | <hr/>      |
|                | -1 715 869 |

Styrelsen föreslår föreningsstämman följande disposition:

|                                      |            |
|--------------------------------------|------------|
| Avsättning till yttre underhållsfond | 147 810    |
| Balanseras i ny räkning              | -1 863 679 |
|                                      | <hr/>      |
|                                      | -1 715 869 |

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

# Bostadsrättsföreningen Solvändan i Nacka

Org.nr. 769633-3744

## RESULTATRÄKNING

|   |   | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                              |   |                          |                          |
| Nettoomsättning   | 2 | 6 468 974                | 0                        |
| Övriga rörelseintäkter  |   | 408 735                  | 0                        |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |   | <u>6 877 709</u>         | <u>0</u>                 |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |   |                          |                          |
| Driftskostnader   | 3 | -2 745 949               | 0                        |
| Övriga externa kostnader  |   | -326 771                 | 0                        |
| Personalkostnader   |   | -37 250                  | 0                        |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |   | -2 001 649               | 0                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |   | <u>-5 111 619</u>        | <u>0</u>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>  |   | 1 766 090                | 0                        |
| <b>Finansiella poster</b>   |   |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |   | 121                      | 0                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |   | -3 482 080               | 0                        |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |   | <u>-3 481 959</u>        | <u>0</u>                 |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |   | -1 715 869               | 0                        |
| <b>Resultat före skatt</b>  |   | -1 715 869               | 0                        |
| <b>Årets resultat</b>   |   | <u>-1 715 869</u>        | <u>0</u>                 |

# Bostadsrättsföreningen Solvändan i Nacka

Org.nr. 769633-3744

## BALANSRÄKNING

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

|  | Not | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| Byggnader och mark   | 4   | 375 032 751        | 136 836 400        |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 5   | 16 223 168         | 256 396 840        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                                  |     | <b>391 255 919</b> | <b>393 233 240</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>   |     | <b>391 255 919</b> | <b>393 233 240</b> |

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

|  |  |                |                  |
|--|--|----------------|------------------|
| Kundfordringar                               |  | -27 357        | 3 801 246        |
| Övriga fordringar                            |  | 5 666          | 403 863          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |  | 236 315        | 361 345          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |  | <b>214 624</b> | <b>4 566 454</b> |

##### Kassa och bank

|                             |  |                  |                  |
|-----------------------------|--|------------------|------------------|
| Kassa och bank              |  | 1 621 375        | 2 882 034        |
| <b>Summa kassa och bank</b> |  | <b>1 621 375</b> | <b>2 882 034</b> |

|                                    |  |                  |                  |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|
| <b>Summa omsättningstillgångar</b> |  | <b>1 835 999</b> | <b>7 448 488</b> |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|

|                         |  |                    |                    |
|-------------------------|--|--------------------|--------------------|
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b> |  | <b>393 091 918</b> | <b>400 681 728</b> |
|-------------------------|--|--------------------|--------------------|

# Bostadsrättsföreningen Solvändan i Nacka

Org.nr. 769633-3744

## BALANSRÄKNING

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

##### Summa bundet eget kapital

##### Fritt eget kapital

Årets resultat

##### Summa fritt eget kapital

##### Summa eget kapital

##### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Övriga skulder

##### Summa långfristiga skulder

##### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

##### Summa kortfristiga skulder

##### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

2024-12-31

2023-12-31

|  |   |                    |                    |
|--|---|--------------------|--------------------|
|  |   | 315 080 000        | 315 080 000        |
|  |   | <u>315 080 000</u> | <u>315 080 000</u> |
|  |   |                    |                    |
|  |   | -1 715 869         | 0                  |
|  |   | <u>-1 715 869</u>  | <u>0</u>           |
|  |   |                    |                    |
|  |   | 313 364 131        | 315 080 000        |
|  |   |                    |                    |
|  | 7 |                    |                    |
|  |   | 50 957 078         | 0                  |
|  |   | <u>0</u>           | <u>51 245 334</u>  |
|  |   | 50 957 078         | 51 245 334         |
|  |   |                    |                    |
|  | 7 |                    |                    |
|  |   | 25 334 410         | 25 622 666         |
|  |   | 286 794            | 814 140            |
|  |   | 712 972            | 1 146 420          |
|  |   | 1 499 186          | 1 396 174          |
|  |   | <u>937 347</u>     | <u>5 376 994</u>   |
|  |   | 28 770 709         | 34 356 394         |
|  |   |                    |                    |
|  |   | <b>393 091 918</b> | <b>400 681 728</b> |

# Bostadsrättsföreningen Solvändan i Nacka

Org.nr. 769633-3744

## KASSAFLÖDESANALYS

|   | Not | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |     |                          |                          |
| Rörelseresultat   |     | 1 766 090                | 0                        |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                 |     | 2 001 649                | 0                        |
| Erhållen ränta mm   |     | 121                      | 0                        |
| Erlagd ränta  |     | -3 700 032               | 0                        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |     | <hr/> 67 828             | <hr/> 0                  |
| <b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>                               |     |                          |                          |
| Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar  |     | 3 828 603                | -3 801 246               |
| Minskning(+)/ökning(-) av fordringar  |     | 523 226                  | -744 461                 |
| Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder  |     | -527 346                 | 814 140                  |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder                                      |     | -4 552 130               | 2 511 940                |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |     | <hr/> -659 819           | <hr/> -1 219 627         |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |     |                          |                          |
| Investering i fastigheter   |     | -24 328                  | -29 810 243              |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |     | <hr/> -24 328            | <hr/> -29 810 243        |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |     |                          |                          |
| Insatser till bundet eget kapital   |     | 0                        | 307 585 000              |
| Amortering långfristiga lån   |     | -576 512                 | 0                        |
| Minskning (-) av skulder till kreditinstitut  |     | 0                        | -273 858 663             |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |     | <hr/> -576 512           | <hr/> 33 726 337         |
| <b>Förändring av likvida medel</b>  |     | -1 260 659               | 2 696 467                |
| Likvida medel vid årets början  |     | 2 882 034                | 185 567                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   |     | <hr/> <b>1 621 375</b>   | <hr/> <b>2 882 034</b>   |

# Bostadsrättsföreningen Solvändan i Nacka

Org.nr. 769633-3744

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10,

Årsredovisning i mindre företag (K2) och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m.i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar.

Avskrivningar görs med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

*Materiella anläggningstillgångar*

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

120

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

I föreningens årsavgifter ingår årsavgifter bostäder, garantiersättning avgifter & hyror, intäkt Triple Play ej moms, bredband momspl. och debiterade elkostnader momspliktig.

### Not 2 Nettoomsättning

2024

2023

Årsavgifter bostäder

5 729 857

0

Debiterade elkostnader

206 142

0

Intäkt Triple Play

155 480

0

Övriga intäkter

306 141

0

Överlåtelseavgifter

15 523

0

Pantsättningsavgifter

24 537

0

Andrahandsuthyrningsavgift

28 576

0

Påminnelseavgifter

2 718

0

6 468 974

0

# Bostadsrättsföreningen Solvändan i Nacka

Org.nr. 769633-3744

## NOTER

| <b>Not 3</b> | <b>Driftskostnader</b>  | <b>2024</b>         | <b>2023</b>        |
|--------------|---|---------------------|--------------------|
|              | Fastighetsskötsel   | 179 449             | 0                  |
|              | Städning enligt avtal   | 157 560             | 0                  |
|              | Extern tillsyn och besiktning   | 3 863               | 0                  |
|              | Hiss  | 54 458              | 0                  |
|              | Ventilation   | 42 210              | 0                  |
|              | Bevakningskostnader   | 1 360               | 0                  |
|              | Trädgård  | 2 169               | 0                  |
|              | Udermätning förbrukningsmedia (IMD)   | 26 445              | 0                  |
|              | Brandskydd  | 15 224              | 0                  |
|              | Nycklar, lås, postfack m.m  | 8 656               | 0                  |
|              | Reparation bostäder   | 78 972              | 0                  |
|              | Elkostnad   | 314 106             | 0                  |
|              | Uppvärmning fjärrvärme  | 607 639             | 0                  |
|              | Vatten och avlopp   | 512 246             | 0                  |
|              | Samfällighetskostnader  | 438 853             | 0                  |
|              | Fastighetsförsäkringar  | 63 400              | 0                  |
|              | Brandlarm   | 10 519              | 0                  |
|              | Hemsida   | 5 700               | 0                  |
|              | Triple Play   | 167 840             | 0                  |
|              | Fastighetsskatt   | 55 280              | 0                  |
|              |   | <u>2 745 949</u>    | <u>0</u>           |
| <b>Not 4</b> | <b>Byggnader och mark</b>   | <b>2024-12-31</b>   | <b>2023-12-31</b>  |
|              | Ingående anskaffningsvärden   | 136 836 400         | 151 750 000        |
|              | Omklassificeringar  | <u>240 198 000</u>  | <u>-14 913 600</u> |
|              | Utgående anskaffningsvärden   | 377 034 400         | 136 836 400        |
|              | Årets avskrivningar   | <u>-2 001 649</u>   | <u>0</u>           |
|              | Utgående avskrivningar  | <u>-2 001 649</u>   | <u>0</u>           |
|              | Redovisat värde   | <u>375 032 751</u>  | <u>136 836 400</u> |
|              | <i>Taxeringsvärden</i>  |                     |                    |
|              | Mark  | 64 000 000          | 64 000 000         |
|              | Byggnader   | <u>145 000 000</u>  | <u>68 123 000</u>  |
|              |   | <u>209 000 000</u>  | <u>132 123 000</u> |
| <b>Not 5</b> | <b>Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar</b> | <b>2024-12-31</b>   | <b>2023-12-31</b>  |
|              | Ingående anskaffningsvärden   | 256 396 840         | 211 672 997        |
|              | Inköp   | 0                   | 28 500 675         |
|              | Pågående nyanläggning garage, SFF Mazarinen   | 0                   | 16 223 168         |
|              | Omklassificeringar  | <u>-240 173 672</u> | <u>0</u>           |
|              | Utgående anskaffningsvärden   | <u>16 223 168</u>   | <u>256 396 840</u> |
|              | Redovisat värde   | <u>16 223 168</u>   | <u>256 396 840</u> |

# Bostadsrättsföreningen Solvändan i Nacka

Org.nr. 769633-3744

## NOTER

| <b>Not 6</b> | <b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
|              | Fastighetsförsäkring                                | 22 126            | 0                 |
|              | Serviceavtal lås                                    | 8 656             | 0                 |
|              | Bostadsrätternas medlemskap                         | 7 040             | 0                 |
|              | Förvaltning och fastighetsskötsel                   | 132 777           | 0                 |
|              | Hemsida   | 208               | 0                 |
|              | Brf Solhatten                                       | 67 147            | 0                 |
|              | Övrigt  | -1 639            | 0                 |
|              |   | <hr/> 236 315     | <hr/> 0           |

| <b>Not 7</b> | <b>Övriga skulder till kreditinstitut</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
|              | Räntesats Villkorsdag                     |                   |                   |
|              | <i>Långfristiga skulder</i>               |                   |                   |
|              | Swedbank 295.560.883-7, 4,47% 2026-10-23  | 25 334 411        | 25 622 667        |
|              | Swedbank 295.560.884-5, 4,29% 2027-10-25  | 25 622 667        | 25 622 667        |
|              | <i>Kortfristiga skulder</i>               |                   |                   |
|              | Swedbank 295.560.882-9, 3,334% 2025-01-28 | 25 334 410        | 25 622 666        |
|              | Summa                                     | <hr/> 76 291 488  | <hr/> 76 868 000  |

Amortering kommer att göras under 2025 med 576 512 kr.

| <b>Not 8</b> | <b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
|              | Upplupna räntor                                     | 246 360           | 464 312           |
|              | Förskottsbetalda hyror och avgifter                 | 481 945           | 431 869           |
|              | Styrelsearvoden                                     | 37 250            | 0                 |
|              | El  | 41 661            | 0                 |
|              | Fjärrvärme  | 81 945            | 0                 |
|              | Avfall  | 3 529             | 0                 |
|              | Vinterunderhåll                                     | 19 515            | 0                 |
|              | Reparationer  | 25 142            | 0                 |
|              | Avräkningskonto Peab Bostad AB                      | 0                 | 4 282 013         |
|              | Övriga upplupna kostnader                           | 0                 | 198 800           |
|              |   | <hr/> 937 347     | <hr/> 5 376 994   |

| <b>Not 9</b> | <b>Ställda säkerheter och eventalförpliktelser</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|--------------|--|-------------------|-------------------|
|              | Fastighetsinteckningar                             | 77 348 000        | 77 348 000        |
|              | <b>Eventalförpliktelser</b>                        |                   |                   |
|              | Eventalförpliktelser                               | Inga              | Inga              |

## **Not 10** Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

# Bostadsrättsföreningen Solvändan i Nacka

Org.nr. 769633-3744

## NOTER

### UNDERSKRIFTER

Undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Jan Edlund  
Ordförande

Stefan Aron  
Styrelseledamot

Rejhana Babovic  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

KPMG AB

Sara Ryfors  
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 17 juni 2025



Brf Solvåndan i Nacka Årsredovisning  
2024.pdf  
(405882 byte)  
SHA-512: 1d453358a6ed10c453ebbbea8738763a2a65d  
a93aa485a9e36c213277ecb0ca53ae9d12dd43d40faa88  
136dc1f592e2c3c193c8b93408dcd6b6bbb96b00c315e

## Underskrifter

2025-06-17 11:52:30 (CET)



Elis Stefan Aron

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-06-16 16:54:01 (CET)



Jan Åke Fredrik Edlund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-06-17 11:15:12 (CET)



Rejhana Babovic

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-06-17 13:55:15 (CET)



Sara Ryfors

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



### Årsredovisning 2024 Solvåndan

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.  
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:  
5cbdd2e1e7cf31021724b079678e6b13d566ffb809eadf7807335e696996f0d50509284252d3ccf8e1eb57a8b99c81b612bc9eea603072447e40f32ec5c7de32



### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.