



2023

ÅRSREDOVISNING BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLSTADEN VÄSJÖN

BRF Solstaden Väsjön
Org.nr 769633-7240

Slutsignerat och förseglat 2024-09-02 19:33, med verifikatnummer: 2d229f7c-bce6-4c22-93f0-9c7736c75c62

STORHOLMEN
förvaltning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	5

Ekonomi

Resultaträkning	6
Balansräkning – Tillgångar	7
Balansräkning – Eget kapital och skulder	8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Solstaden Väsjön får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om fastigheten

Föreningens registrerades år 2017-01-16. Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2021-12-09. Stadgar som föreningen följer löpande registrerades hos bolagsverket 2018-10-31.

Fastighetsbeteckningen är Sollentuna Elddopet.

Taxeringsvärdet för föreningens 11 fastigheter är 66 924 000 kr.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. I nuläget har föreningen ingen underhållsplan som är klar.

Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

Föreningens ytuppgifter 3 921 kvm.

Styrelsen

Ordförande	Magnus Jägerström
Kassör	Alejandro Gomez
Ledamot	Robert Malmström
Ledamot	Laura Tapia
Ledamot	Oskar Fagerlund

Suppleant Henrik Andersson

Föreningen har ingen valberedning

Under verksamhetsåret har ett antal styrelsemöten genomförts, dessa har protokollförts.

Stämmodatum

Föreningen hade sin ordinarie stämma 2023-09-25.

Avtal

Ekonomisk förvaltning	Storholmen Förvaltning
Sollentuna Energi	Elhandel
Marre Allservice	Snöröjning och sandning
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

* Avgifterna för fjärrvärme, vatten och el hade satts på paus av förvaltaren på uppdrag av den tidigare styrelsen. Detta fick som konsekvens att vår ekonomi haltade betänkligt. När detta uppdagades så fick vi göra en justering av dessa avgifter och finna en lösning som var rimlig. Vi har ingen IMD och vår kassör fick skapa ett underlag för förvaltaren att lägga på avgiftsavin baserat på andelstal. Vi har fortsatt under våren att lösa detta med en schablonavgift som korrigeras i slutet av kalenderåret.

* Eftersom styrelsen i dokumentationen från 2023 inte uppfattade att det fanns en fastighetsskatt att betala för 2023 så blev det att raskt finna ett sätt att finansiera detta. Efter kontrakt med vårt låneinstitut, Solifast, så fanns det en möjlighet att finna finansiering via en försäljning av de pantbrev som motsvarade ett överhypotek som vi inte behöver i föreningen. Detta krävde ett stämmobeslut och vi kallade till en extrastämma där detta beslut togs. Det läsgjordes drygt 300 ksek som gjorde att vi kunde betala fastighetsskatten och också ha lite kvar i kassan som buffert.

* Vi fick under vintern 2024 en räkning från kommunen för väg och anläggning runt vår fastighet. Det var en överraskning som den förra styrelsen inte hade informerat oss om eller ens hade vetskap om. Ett betydligt större belopp hade betalats flera år tidigare i projektets inledningsfas. Vi var tvungna att ta ett beslut om ett tillfälligt extra tillägg på avgiftsavin till alla medlemmar under 11 månader för att lägga undan till detta belopp. Det ska betalas i april 2025. Den första anvisningen var april 2024 men kommunen hade skrivit fel i alla utskickade räkningar till fastigheterna i området.

* Under tiden som allt annat ovan har hanterats så har styrelsen, främst i form av Oskar Fagerlund, slitit hårt med att få Qressida och förra styrelsen att komma in med alla underlag så att de kunde ordna slutbesiktningen. Detta har tagit mycket energi och varit krävande, med mycket mailkonversation och långa svarstider från motparten.

* Vi har försökt styra upp en del annat också, några exempel är:

- Ränteläget hade vi hoppats kunna bli bättre för att lägga om det lån som inte är fast. Men det har varit trögt med räntesänkningar för just denna typ av lån än så länge.
- Vi har anlitat Apcoa för hantering av parkeringarna.
- Vi har jagat förra styrelsen och Qressida på information om alla entreprenader, detta i huvudsak inför tvåårsbesiktningen.
- Vi har påbörjat arbetet med regler för mark och utemiljö.
- Vi har påbörjat arbetet med att få till fler laddplatser.
- Föreningen har kommit överens med Qressida Group AB och CPN Solstaden AB att föreningen skall få ersättning för täckandet av det egna kapitalet från föreningens bildande till 2023-09-30.

Magnus Jägerström, Alejandro Gomez, Oskar Fagerlund och Henrik Andersson har valt att ställa upp för omval till ny styrelse på 2024 årsstämma. Robert Malmqvist och Laura Tapia har valt att ställa sina platser till förfogande.

Vi önskar fler ledamöter i styrelsen. Minst fem personer, men helst sju (varav två suppleanter). Man får gärna anmäla sig eller föreslå någon på plats på stämman.

Magnus Jägerström
Ordförande
För styrelsen Brf Solstaden Väsjön.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början: 53st
Antalet tillkommande medlemmar: 9 st
Antalet avgående medlemmar: 7 st
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut: 55 st.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 958	670	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	17 049	-4 900	-12 297	-1 036	-150
Soliditet (%)	74,5	64,8	-7,1	-1,0	-1,0
Balansomslutning	209 919	214 937	186 707	141 690	209 648
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	369				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 500				
Sparande per kvm (kr/kvm)	-836				
Räntekänslighet (%)	36,5				
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	138				
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,0				

Totalt 3 921 kvm upplåtna med bostadsrätt.

- Utnyttjande av lättnadsregler har tillämpats för årsredovisningen 2023 där man inte har beräknat historiska värden av de nyckeltal som är obligatoriska från och med 2023.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	142 060 500	15 784 500	0	-13 714 978	-4 900 160	139 229 862
Disposition av föregående års resultat:				-4 900 160	4 900 160	0
Årets resultat					17 048 642	17 048 642
Belopp vid årets utgång	142 060 500	15 784 500	0	-18 615 138	17 048 642	156 278 504

Förslag till behandling av balanserat resultat

Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet (kronor):

balanserat resultat	-18 615 138
årets vinst	17 048 643
	-1 566 495
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 566 495
	-1 566 495

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 957 544	670 225
Övriga rörelseintäkter	3	20 423 244	0
Summa rörelseintäkter		22 380 788	670 225
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-775 183	0
Övriga externa kostnader		-414 584	90 848
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 016 687	0
Summa rörelsekostnader		-2 206 454	90 848
Rörelseresultat		20 174 334	761 073
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		397	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 126 088	-5 661 233
Summa finansiella poster		-3 125 691	-5 661 233
Resultat efter finansiella poster		17 048 643	-4 900 160
Resultat före skatt		17 048 643	-4 900 160
Årets resultat		17 048 643	-4 900 160

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	209 761 813	92 958 866
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	0	112 007 312
Summa materiella anläggningstillgångar		209 761 813	204 966 179
Summa anläggningstillgångar		209 761 813	204 966 179
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		81 498	45 979
Övriga fordringar		12 839	9 715 721
Summa kortfristiga fordringar		94 337	9 761 700
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		63 613	208 950
Summa kassa och bank		63 613	208 951
Summa omsättningstillgångar		157 950	9 970 651
SUMMA TILLGÅNGAR		209 919 763	214 936 829

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		142 060 500	142 060 500
Upplåtelseavgifter		15 784 500	15 784 500
Summa bundet eget kapital		157 845 000	157 845 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-18 615 138	-13 714 978
Årets resultat		17 048 643	-4 900 160
Summa fritt eget kapital		-1 566 495	-18 615 138
Summa eget kapital		156 278 505	139 229 862
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	52 933 500	0
Summa långfristiga skulder		52 933 500	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	0	30 000 000
Förskott från kunder		0	100 000
Leverantörsskulder		138 662	4 729 191
Skatteskulder		225 796	225 796
Övriga skulder		61 995	40 651 981
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		281 304	0
Summa kortfristiga skulder		707 758	75 706 967
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		209 919 763	214 936 829

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

17 048 643

-4 900 160

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 016 687

0

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

18 065 330

-4 900 160

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-35 519

-45 979

Förändring av kortfristiga fordringar

9 702 882

-5 239 273

Förändring av leverantörsskulder

-4 590 529

-5 518 070

Förändring av kortfristiga skulder

-40 408 680

-86 928 154

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-17 266 516

-102 631 636

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-5 812 321

-23 792 843

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-5 812 321

-23 792 843

Finansieringsverksamheten

Inbetalda medlemsinsatser samt upplåtelseavgifter

0

157 345 200

Upptagna lån netto/Amortering lån

22 933 500

-31 769 138

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

22 933 500

125 576 062

Årets kassaflöde

-145 337

-848 417

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

208 950

1 057 366

Likvida medel vid årets slut

63 613

208 949

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker över den förväntade nyttjandeperioden.

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på lånen höjs med 1 %.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 640 248	756 675
Vidarefakturerad elkostnad	95 227	3 297
Vidarefakturerad VA-kostnad	60 298	0
Vidarefakturerad värmekostnad	166 500	0
Hyror parkeringsplatser	193 690	73 445
Uteblivna hyror, parkeringsplatser	-6 500	0
Lämnade rabatter	-191 920	-205 887
Övriga sidointäkter	0	42 695
	1 957 543	670 225

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Erhållna statliga bidrag	86 388	0
CPN Solstaden AB *	20 324 920	0
Övriga rörelseintäkter	11 936	0
	20 423 244	0

* Intäkten avser nedsättning av skuld till CPN Solstaden AB samt justering av resultatunderskottet fram till 2023/09.

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
El	154 755	0
Uppvärmning	282 171	0
Vatten och avlopp	104 260	0
Sophämtning/renhållning	53 849	0
Fastighetsskötsel	15 478	
Fastighetsförsäkring	103 122	0
Förvaltnings-/projektarvoden	61 549	
	775 184	0

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	92 958 866	126 315 597
Förändring mark indirekt värde	5 812 321	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-33 356 731
Omklassificeringar	112 007 312	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	210 778 499	92 958 866
Årets avskrivningar	-1 016 687	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 016 687	0
Utgående redovisat värde	209 761 812	92 958 866

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	112 007 312	54 857 740
Nedlagda utgifter	0	57 149 572
Omklassificering till byggnader	-112 007 312	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	112 007 312
Utgående redovisat värde	0	112 007 312

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2023-12-31	2022-12-31
Collector	-		0	30 000 000
SoliFast	5,166	Stibor 3 mån*	26 933 500	0
SoliFast	4,370	2028-07-31	26 000 000	0
			52 933 500	30 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	30 000 000

*Lånet löper till 2026-07-31.

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	54 933 500	90 000 000
	54 933 500	90 000 000

Sollentuna per datum i enlighet med elektronisk signatur

Magnus Jägerström
Ordförande

Alejandro Gomez

Robert Malmström

Laura Tapia

Oskar Fagerlund

Vår revisionsberättelse har lämnats per datum i enlighet med elektronisk signatur

Isak Olofsson
Huvudansvarig revisor
WeAuditSweden AB

Verifikation av digital signering

För transaktion 2d229f7c-bce6-4c22-93f0-9c7736c75c62

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Årsredovisning Brf Solstaden Väsjön 2023 via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2024-09-02 och slutfördes genom att alla parter signerat **2024-09-02**.

Gomez Arenas, Alejandro

alejandro@brfsolstaden.com



BankID returnerade
personnamnet "ALEJANDRO
GOMEZ ARENAS"

Signerat: 2024-09-02

Jägerström, Karl Magnus

magnus@brfsolstaden.com



BankID returnerade
personnamnet "Magnus
Jägerström"

Signerat: 2024-09-02

Fagerlund, Oskar Erik

oskar@brfsolstaden.com



BankID returnerade
personnamnet "OSKAR
FAGERLUND"

Signerat: 2024-09-02

Robert Malmqvist

robert@brfsolstaden.com



BankID returnerade
personnamnet "Robert Malmqvist"

Signerat: 2024-09-02

Laura Tapia

laura@brfsolstaden.com



BankID returnerade
personnamnet "LAURA TAPIA"

Signerat: 2024-09-02

Isak Olofsson

isak.olofsson@weaudit.se



BankID returnerade
personnamnet "Isak Emmanuel
Partanen Olofsson"

Signerat: 2024-09-02

Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dolda bilagor för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att öppna detta dokument i en pdf-läsare som kan visa dolda bilagor, eller genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.