

ÅRSREDOVISNING 2024

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLHJULET



Arkitekten Ernst Grönwall ritade husen i föreningen i början av 60-talet.

*Styrelsen för bostadsrättsföreningen Solhjulet
får härmed avge sin årsredovisning för
räkenskapsåret 1 januari 2024 till och med 31 december 2024.*

Bostadsrättsföreningen Solhjulet äger och förvaltar 20 hus med 701 bostadslägenheter – det har vi för avsikt att göra även under kommande år. Husen är byggda i egen regi, efter ritningar av arkitekten Ernst Grönwall, de första åren på 60-talet och det sammanlagda taxeringsvärdet uppgår till 934 miljoner kronor (934 miljoner – avser 2023). Föreningen äger alla fastigheterna ("marken") och ingen av dem ingår i någon samfällighet.

Med detta är föreningen också den allra största privata bostadsfastighetsägaren i Sollentuna kommun.

Av de totala intäkterna på 46,5 miljoner kronor (42,5 miljoner) härrör 91 procent (90,6%) från lägenheter och lokaler upplåtna med just bostadsrätt. Andelen intäkter från lägenheter och lokaler upplåtna med hyresrätt uppgår till knappt 0,4 procent (0,6 %) av de totala intäkterna.

Föreningen har avtal med externa entreprenörer gällande i huvudsak fastighets-skötsel, trappstädning, teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning samt trädgårdsskötsel och snöröjning. Föreningen har ingen egen anställd personal och är i inkomstskatterättslig mening att betrakta som "äkte".

Verksamhetens förutsättningar

Drygt 60 år gamla flerbostadsfastigheter (de första inflyttningarna tidigt våren 1962) kräver ett betydande löpande underhåll för att bibehålla sitt värde. För närvarande budgeterar föreningens styrelse för genomsnittliga underhållskostnader (underhåll och löpande reparationer) på precis över 12 miljoner kronor per år. Det beloppet inkluderar avskrivningar gällande det underhåll som aktiveras. Denna nivå överensstämmer också i stort med underhållsplanen för de kommande 40 åren.

Under slutet av 2019 avslutades arbetet med att renovera husens fasader, balkonger och tak. Fasadelementen med »marmorkross« var efter 55 år svårt nedsmutsade och på väggarna kring balkongerna (balkongskärmar) hade färgen flagnat och även lagningar av vittrande betong var nödvändiga.

Detta kan också ses som avslutningen på ett par årtionden med mycket omfattande underhåll. Samtliga undercentraler har moderniserats, alla avloppsrör har relinats, värmekulvertar mellan husen har grävts upp och bytts ut och trädgårdsanläggningarna kring husen har moderniserats. Dessutom har ett antal svåruthyrda lokaler byggts om till bostäder.

Väsentliga händelser

Under 2024 hände det inget av större vikt här i föreningen vilket gör det till ytterligare ett bra år i bostadsrättsföreningens historia. Detta särskilt givet de mer dramatiska år som vi nyss genomled - med pandemi och samhällsnedstängning.

Det är sammantaget svårt att peka ut något väsentligt eller ens avvikande under året som gick. Samtidigt är det så, när man äger hus och fastigheter för en dryg miljard, att också »inget särskilt« blir en del. Kostnaden för löpande reparationer och underhåll hamnade på dryga 4 miljoner kronor - och då har vi verkligen inte gjort något särskilt.

Även början på 2025 har varit lovande och vi kan alltså rapportera att inget väsentligt heller har hänt efter räkenskapsårets utgång.

Framtida utveckling

Föreningens grundläggande verksamhet har varit oförändrad sedan föreningen bildades 1959. Bostadsrätten är en upplåtelse »utan begränsning i tiden« varför ingen egentlig ändring av verksamheten kan ske.

Föreningens totala lån uppgår till 257,5 miljoner kronor vilket motsvarar cirka en fjärdedel av fastigheternas taxeringsvärde. Avgiften räknat per kvadratmeter ligger i nivå med liknande föreningar i kommunen. En långsiktig underhållsplanering gör att fastigheternas värde och standard består eller förbättras.

Avgifterna

De senaste åren har styrelsen tyvärr tvingats fatta beslut om att höja avgifterna några gånger. Som bekant har räntorna stigit, allt har blivit dyrare (inflation) och då särskilt de tjänster som föreningen måste köpa av Sollentuna Kommun. Kostnaden för fjärrvärme, vi köper lika mycket som tidigare, stiger med en miljon kronor mellan åren, samma sak med sophämtning, vatten och elektricitet. Något som naturligtvis direkt påverkar avgiften.

Inför 2024 höjdes avgifterna med 10 procent, av de skäl som vi just redogjort för. Fortsatt stigande taxor - och till en del att styrelsen varit mycket försiktig med att höja tidigare år - gjorde att avgifterna inför 2025 höjdes med ytterligare 4 %. Bara mellan åren 2024 och 2025 steg till exempel fjärrvärmepriset med totalt motsvarande 800.000 kronor.

Nya redovisningsregler

Redan inför år 2014 ändrades reglerna för bokföring i bostadsrättsföreningar. Det handlade i huvudsak om att föreningens kostnader för underhåll kan redovisas på ett annat sätt än tidigare. Under föreningens första 54 år användes en särskild »yttre reparationsfond« för att fördela underhållskostnaderna mellan åren.

Från och med 2014 (kallas formellt »K3«) ska större underhållskostnader normalt i stället »aktiveras« och kostnaden där efter fördelas genom »avskrivningar« under flera år. Det låter väldigt krångligt,

men i praktiken betyder det att föreningen ges bättre möjlighet att fördela underhållskostnaderna jämnt mellan åren. Detta innebär att risken för stora svängningar i månadsavgifterna minskar.

Översyn av stadgarna

Föreningens styrelse har redan tidigare lämnat uppdrag till en advokat specialiserad på bostadsrätt att gå igenom föreningens stadgar. Efter närmare 25 år har lagstiftningen som framgår ovan ändrats och stadgarna är delvis föråldrade och inaktuella. Ett förslag till nya stadgar presenterades hösten 2019 och ett första informationsmöte hölls.

Stadgeändring kräver beslut på två föreningsstämmor och tanken var att de nya stadgarna skulle ha fastställts på ordinarie stämman våren 2020, men det sköts på framtiden beroende på pandemin.

I början av 2025 började styrelsen om processen helt från början. Detta med tanke på att omkring en tredjedel av föreningens lägenheter bytt ägare sedan stadgeförslaget delades ut. På föreningsstämman i slutet av maj kommer förhoppningsvis stadgarna att antas en första gång. Den andra beslutande stämman planeras under hösten samma år.

Framtida finansiering

Historiskt har bostadsrättsföreningen Solhjulet varit bra på mycket. Däremot har föreningen under de första drygt 40 åren inte riktigt avsatt tillräckligt mycket pengar för framtida underhåll. I slutet av 1990-talet fanns knappt 8 miljoner

kronor fonderat för samtliga kommande reparationer av husen. Sedan dess har underhåll för långt över en kvarts miljard (250 miljoner kronor) varit nödvändigt. Men eftersom inget fanns sparat för framtiden har föreningen varit tvungen att låna till underhåll inte bara av banken, utan även från föreningens medlemmar i framtiden (det vill säga gå med underskott).

Det är, enligt styrelsen, så man bör se föreningens förluster under några år. Sammantaget handlar det, givet föreningens storlek, om hanterbara belopp som på detta sätt skjuts på framtiden.

Noteras kan särskilt att trots en förlust på knappa 7 miljoner i år så är föreningens kassaflöde positivt. Vi hade gemensamt en dryg miljon kronor mer i kassan vid årets utgång än vid årets början.

Styrelsen budgeterar nu för en längre period utan större planerade underhållsåtgärder - helt enkelt för att så mycket redan har utförts under de senaste åren. Under 2024 betalade föreningen i genomsnitt drygt 4 procent i ränta på lånen, men i skrivande stund ligger Riksbankens styrränta på 2,25% vilket rimligen innebär kraftigt minskade räntekostnader under kommande år. En procentenhet i räntesänkning ger minskade kostnader om 2,5 miljoner kronor.

Givet att räntan utvecklas efter Riksbankens prognoser - och avgifterna höjs i takt med inflationen - så kommer underskotten att försvinna och därmed finns

också likviditet för betydande årliga amorteringar. Naturligtvis är den ekonomiska planeringen en av styrelsens viktigare frågor de närmaste åren.

Noteras ska också att de gällande redovisningsreglerna ger en del märkliga effekter som till exempel att de pengar, över 31 miljoner kronor, som föreningen fått inbetalda vid upplåtelsen av ett betydande antal nybyggda bostadslägenheter de senaste årtiondena inte kan bokföras som intäkter utan hanteras som "bundet eget kapital".

Det finns ytterligare en liten märklig sak med föreningens balansräkning. I den finns föreningens hus och marken upptagna som en tillgång men som framgår av not 9 så är de värderade till totalt 7,2 miljoner kronor. Jo du läste rätt; bara 7.200.000 kronor. Vilket i dag motsvarar värdet på två (2!) av föreningens 701 lägenheter. Att det ser ut så här beror inte på att någon gjort fel, tvärt om föreningens bokföring har under alla år mycket noga följt gällande lagstiftning. Man kan snarare säga att det istället är ett resultat av lite konstiga bokföringsregler.

För ska man vara riktigt noggrann så är husen - alltså alla tjugo med 700 lägenheter - bara värda 4,6 miljoner - resterade dryga 2,6 miljoner är det som tas upp för marken. Detta helt enkelt beroende på att bokföringen grundar sig på anskaffningsvärde - vad det kostade att bygga 1962 - som sedan minskats varje

år med avskrivningar. Att fastigheter och hus stigit kraftigt i värde under perioden är det liksom ingen som låtsas om.

Styrelsen tycker därför att det inte är särskilt rättvisande när fastigheterna, som är värda långt över en miljard kronor, i årsredovisningen ser ut att vara värda nästan ingenting.

Detta kan vad det verkar ganska enkelt korrigeras till genom att man istället tar upp det rätta värdet (eller i alla fall en del av det) på tillgångssidan i balansräkningen. I rent formella termer talar man då om en »uppskrivningsfond« - och styrelsen utreder just nu förutsättningarna för att hantera frågan så. Det är en rent bokföringsteknisk åtgärd, där syftet främst kanske är att ge de som funderar på att köpa i föreningen en mer verklighetsförankrad bild av den ekonomiska ställningen.

Förslag till resultatdisposition

Årets resultat är en förlust på 6.765.049 kronor. Denna förlust har dock uppstått därför att föreningen har utfört underhåll som egentligen skulle ha belastat föreningens yttre reparationsfond men då denna inte räcker till får detta istället täckas av överskott under kommande år.

Styrelsen föreslår att föreningsstämman måtte besluta att överföra årets förlust i ny räkning.

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL.

BUNDET EGET KAPITAL	Grundavgifter	Upplåtelseavgifter	Reservfond	Föreningens yttre reparationsfond	Summa bundet eget kapital
Ingående balans 2024-01-01	2 957 690	31 252 040	530 200	890 581	35 630 511
Upplåtelser	0	0	-	-	0
Avsättning till Föreningens yttre reparationsfond	-	-	-	118 000	118 000
Lyft ur Föreningens yttre reparationsfond	-	-	-	0	0
Avsatt till reservfonden	-	-	-	-	-
Lyft ur reservfonden	-	-	-	-	-
Utgående balans 2024-12-31	2 957 690	31 252 040	530 200	1 008 581	35 748 511

FRITT EGET KAPITAL	Dispositionsfond	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Ingående balans 2024-01-01	-9 580 653	-	-9 580 653
Avsättning till Föreningens yttre reparationsfond	-118 000	-	-118 000
Lyft ur Föreningens yttre reparationsfond	0	-	0
Förra årets resultat	-6 227 984	-	-6 227 984
Årets resultat	-	-6 765 049	-6 765 049
Utgående balans 2024-12-31	-15 926 637	-6 765 049	-22 691 686

FLERÅRSÖVERSIKT

	Utfall 2021	Utfall 2022	Utfall 2023	Utfall 2024
Totala intäkter (kk)	37 119	38 907	42 503	46 498
Varav bostads-bostadsrätter (kk)	32 949	34 279	37 208	40 911
Genomsnittspris bostadsrätt (kr/kvm)	32 547	31 817	29 275	29 499
Soliditet (%)	10%	9%	7%	5%
Total långfristig belåning (kk)	250 000	257 500	257 500	257 500
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	687 kr	714 kr	775 kr	853 kr
Skuldsättning per kvadratmeter totalyta	4 853 kr	4 887 kr	4 887 kr	4 887 kr
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten bostadsrätt	5 151 kr	5 187 kr	5 187 kr	5 187 kr
Sparande per kvadratmeter	142 kr	128 kr	88 kr	78 kr
Räntekänslighet	7,5 %	7,3 %	6,7%	6,1%
Energikostnad per kvadratmeter	189 kr	193 kr	196 kr	214 kr
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	91,8%	91,2%	90,6%	91,0%

RESULTATRÄKNING

		2024	2023
+ RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	not 1	45 521 668	41 434 782
Övriga rörelseintäkter	not 2	976 118	1 068 163
			
Summa rörelseintäkter		46 497 786	42 502 945
- RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftkostnader	not 3	-26 501 254	-24 442 132
Fastighetsskatt		-1 246 230	-1 217 490
Kostnader i försäkringsärenden	not 4	-3 299 215	-1 731 396
Underhållskostnader	not 5	-3 490 608	-3 561 996
Personalkostnader	not 6	-486 516	-465 582
Avskrivningar	not 7	-7 364 562	-7 263 623
Förluster vid utrangering		0	-3 847
			
Summa rörelsekostnader		-42 388 385	-38 686 066
			
= Rörelseresultat		4 109 401	3 816 879
- RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter	not 8	496	612
Räntekostnader		-10 874 946	-10 045 475
			
= Resultat efter finansiella poster		-6 765 049	-6 227 984
			
= ÅRETS RESULTAT		-6 765 049	-6 227 984

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark not 9	267 557 230	274 371 553
Inventarier och verktyg not 10	2 804 555	2 710 288
Pågående nyanläggningar not 11	6 395 157	5 386 136
Summa anläggningstillgångar	276 756 942	282 467 977
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och kundfordringar	478 897	255 829
Övriga fordringar	1 160 395	3 104 019
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter not 12	880 048	896 042
Kassa och bank	3 451 827	2 284 410
Summa omsättningstillgångar	5 971 167	6 540 300
		
SUMMA TILLGÅNGAR	282 728 109	289 008 277

MER BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Grundavgifter	not 13	2 957 690	2 957 690
Upplåtelseavgifter	not 14	31 252 040	31 252 040
Reservfond		530 200	530 200
Föreningens yttre reparationsfond	not 15	1 008 581	890 581
Summa Bundet eget kapital		35 748 511	35 630 511
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond	not 16	-15 926 637	-9 580 653
Årets resultat		-6 765 049	-6 227 984
Summa Fritt eget kapital		-22 691 686	-15 808 637
Summa Eget kapital		13 056 825	19 821 874
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	not 17	0	0
Summa Långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	not 17	257 500 000	257 500 000
Checkräkningskredit	not 18	0	0
Medlemmarnas inre reparationsfond	not 19	2 040 597	2 063 336
Leverantörsskulder		1 652 538	1 073 146
Övriga skulder		165 443	165 319
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	not 20	8 312 706	8 384 602
Summa Kortfristiga skulder		269 671 284	269 186 403
SUMMA EGET KAPITAL & SKULDER		282 728 109	289 008 277

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser se not 21 och 22

KASSAFLÖDESANALYS

Beloppen på denna sida i kkr (tusen kronor)	2024	2023
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	4 109	3 817
Betald skatt	0	0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	7 365	7 264
Avsättning till inre reparationsfonden	113	113
Erhållen ränta	0	0
Räntekostnader	-10 875	-10 045
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET		
Ökning (-)/minskning (+) av fordringar	1 762	1 004
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	483	-567
.....		
= KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	2 957	1 586
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investering i materiella anläggningstillgångar	-1 653	341
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	0
.....		
+ KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-1 653	341
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av checkräkningskredit	0	0
Upptagna lån	0	0
Amortering av skuld	0	0
Medlemmarnas uttag ur inre reparationsfond	-136	-37
Upplåtelse- och grundavgifter	0	0
.....		
+ KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	-136	-37
= ÅRETS KASSAFLÖDE	1 168	1890
Likvida medel vid årets början	2 284	394
Likvida medel vid årets slut	3 452	2284
.....		
= ÅRETS KASSAFLÖDE	1 168	1890

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och även enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 »Årsredovisning och koncernredovisning benämnt K3«. Föreningen är enligt bedömningskriterierna att betrakta som mindre företag med möjlighet att välja K2 eller K3 som regelverk för redovisning.

Värderingsprinciper med mera

Följande värderings- och omräkningsprinciper har tillämpats i årsredovisningen: Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta. Föreningen har ingen anställd personal, utbetalda ersättningar gäller styrelsen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Vid övergång till K3 har komponentredovisning införts. *Ursprungliga anskaffningar* har delats upp i betydande komponenter och avskrivning sker under en beräknad kvarstående nyttjandeperiod. Aktiverade underhållsåtgärder avskrivs med samma tider som motsvarande delkomponent i ursprunglig byggnad. Avskrivningar avseende *övriga anskaffningar* sker enligt plan och baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Styrelsen har under 2020 reviderat samtliga tillgångarnas kvarstående nyttjandeperioder vilket resulterat i delvis nya bedömningar. Detta bland annat vad avser »nya bostadslägenheter» vilka är upplåtna som bostadsrätter utan begränsning i tiden. Följande avskrivningstider tillämpas för materiella anläggningstillgångar: Fastigheterna skrivs av med separata avskrivningsplaner för dess huvudsakliga komponenter (dessa avskrivningstider varierar mellan 10 och 100 år), tillbyggnad av bostadslägenheter och lokaler skrivs av på 60 år och verktyg och inventarier skrivs av på 10 till 20 år.

NOT 1: Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	40 910 939	37 207 584
Hysesintäkter bostäder	0	0
Årsavgifter lokaler	186 048	169 140
Hysesintäkter lokaler	213 275	232 689
Årsavgifter bostadsrättsgarage	1 232 208	1 121 760
Parkeringsplatser & övrigt	3 092 172	2 816 710
Medlemmarnas reparationsfond	-112 974	-113 101
		
Summa årsavgifter och hyror	45 521 668	41 434 782

NOT 2: Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Ersättning från medlemmar	976 118	784 191
Elstöd	0	283 972
		
Summa övriga rörelseintäkter	976 118	1 068 163

NOT 3: Driftkostnader	2024	2023
Reparationer	790 304	560 256
Fastighetsskötsel	1 625 661	1 637 303
Bevakning	312 603	299 574
Trädgårdsskötsel	2 029 530	1 930 555
Snöröjning	825 006	830 806
Inomhusstädning	1 140 920	1 072 479
Sophantering	2 128 179	1 792 718
Uppvärmning	7 305 511	6 939 327
Vatten & avlopp	2 878 705	2 178 276
Fastighetsel	1 088 628	1 229 621
Fastighetsförsäkring	531 091	475 636
Ekonomisk förvaltning	1 197 252	1 156 512
Tillkommande administrativ förvaltning	696 775	656 249
Revision *	134 075	117 250
Koordinator	1 485 887	1 435 319
Kommunikation & IT-system	252 524	354 855
Övriga förvaltningskostnader	1 489 799	1 214 561
Kabel-TV	460 548	432 580
Stadsnät	128 256	128 255
		
Summa driftkostnader	26 501 254	24 442 132

* Beloppet fördelar sig enligt följande:

Finnhammars Revisionsbyrå	110 450	97 750
Andra uppdrag än revisionsuppdrag	23 625	19 500

NOT 4: Kostnader i försäkringsärenden	2024	2023
Kostnader i försäkringsärenden	3 299 215	1 731 396
		
Summa kostnader i försäkringsärenden	3 299 215	1 731 396

Beloppet består av kostnader som föreningen haft i ärenden som omfattas av fastighetsförsäkringen. En del (åldersavdrag, självrisk med mera) av de totala kostnaderna hamnar alltid på föreningen. I några fall har också krav riktats mot bostadsrättshavare eller deras försäkringsbolag.

NOT 5: Underhållskostnader	2024	2023
Planerat underhåll	3 490 608	3 561 996
		
Summa underhållskostnader	3 490 608	3 561 996

NOT 6: Personalkostnader	2024	2023
Styrelsearvoden	382 269	365 504
Sociala avgifter	104 247	100 078
Övriga personalkostnader	0	0
		
Summa personalkostnader	486 516	465 582

NOT 7: Avskrivningar	2024	2023
Ursprungliga byggnader	328 902	329 166
Underhållsåtgärder byggnader	5 510 558	5 497 301
Nya bostadslägenheter	267 504	267 504
Nya lokaler	1 002 991	1 002 595
Inventarier, verktyg med mera.	254 607	167 057
		
Summa avskrivningar	7 364 562	7 263 623
NOT 8: Övriga ränteintäkter	2024	2023
Ränta transaktionskonton etc	496	612
		
Summa övriga ränteintäkter	496	612
NOT 9: Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Mark	2 664 000	2 664 000
Ursprungliga byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	36 093 354	36 121 497
Utrangeringar	0	-28 143
Ingående avskrivningar	-31 159 667	-30 854 797
Återförda avskrivningar pga. utrangering	0	24 296
Årets avskrivningar	-328 902	-329 166
		
Redovisat värde Ursprungliga byggnader	4 604 785	4 933 687
Underhållsåtgärder byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	259 365 773	258 883 237
Investering	295 632	482 536
Ingående avskrivningar	-60 595 504	-55 098 203
Årets avskrivningar	-5 510 558	-5 497 301
		
Redovisat värde Underhållsåtgärder byggnader	193 555 343	198 770 269
Nya bostadslägenheter		
Ingående anskaffningsvärde	21 224 543	21 224 543
Ingående avskrivningar	-7 085 946	-6 818 442
Årets avskrivningar	-267 504	-267 504
		
Redovisat värde Nya bostadslägenheter	13 871 093	14 138 597
Nya lokaler		
Ingående anskaffningsvärde	61 638 967	61 627 092
Investering	0	11 875
Ingående avskrivningar	-7 773 967	-6 771 372
Årets avskrivningar	-1 002 991	-1 002 595
		
Redovisat värde Nya lokaler	52 862 009	53 865 000
Summa byggnader och mark	267 557 230	274 371 553

42 ~

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärden byggnader	604 760 000	604 760 000
Taxeringsvärden mark	329 600 000	329 600 000
		
Summa taxeringsvärden	934 360 000	934 360 000
 Fastighetens taxeringsvärde fördelas		
Taxeringsvärden bostäder	924 000 000	924 000 000
Taxeringsvärden lokaler	10 360 000	10 360 000
		
Summa	934 360 000	934 360 000
 NOT 10: Inventarier och verktyg	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 851 267	2 401 548
Nyanskaffningar	348 874	1 449 719
Ingående avskrivningar	-1 140 979	-973 922
Årets avskrivningar	-254 607	-167 057
		
Redovisat värde Inventarier och verktyg	2 804 555	2 710 288
 NOT 11: Pågående nyanläggningar	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	5 386 136	7 667 136
Årets nedlagda kostnader	1 274 653	-891 855
Överfört till färdigställda byggnader	-265 632	-1 389 145
		
Summa Pågående nyanläggningar	6 395 157	5 386 136
 NOT 12: Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	542 630	531 091
Övrigt	337 418	364 951
		
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	880 048	896 042
 NOT 13: Grundavgifter	2024-12-31	2023-12-31
Grundavgifter	2 957 690	2 957 690
		
Summa Grundavgifter	2 957 690	2 957 690
 NOT 14: Upplåtelseavgifter	2024-12-31	2023-12-31
Upplåtelseavgifter	31 252 040	31 252 040
		
Summa Upplåtelseavgifter	31 252 040	31 252 040
 NOT 15: Föreningens yttre reparationsfond	2024-12-31	2023-12-31
Föreningens yttre reparationsfond 1 januari	890 581	772 581
Stadseenlig avsättning (minst 0,3 % av anskaffningsvärdet)	118 000	118 000
		
Summa Föreningens yttre reparationsfond	1 008 581	890 581

— 43

NOT 16: Dispositionsfond	2024-12-31	2023-12-31
Dispositionsfond 1 januari	-9 580 653	-5 810 650
Stadgeenlig avsättning föreningens yttre reparationsfond	-118 000	-118 000
Förra årets resultat enligt stämmobeslut	-6 227 984	-3 652 003
		
Summa Dispositionsfond	-15 926 637	-9 580 653

NOT 17: Skulder till kreditinstitut	2024-12-31	2023-12-31
SHB* (3,056% per 2024-12-31) omförhandling 2025-08-15	50 000 000	50 000 000
SHB* (3,240% per 2024-12-31) omförhandling 2025-11-04	46 000 000	46 000 000
SHB* (2,978% per 2024-12-31) omförhandling 2025-05-22	25 000 000	25 000 000
SHB* (2,894% per 2024-12-31) omförhandling 2025-06-23	25 000 000	25 000 000
SHB* (2,893% per 2024-12-31) omförhandling 2025-06-09	24 000 000	24 000 000
SHB* (2,920% per 2024-12-31) omförhandling 2025-05-27	20 000 000	20 000 000
SHB* (2,888% per 2024-12-31) omförhandling 2025-06-17	20 000 000	20 000 000
SHB* (3,127% per 2024-12-31) omförhandling 2025-08-08	20 000 000	20 000 000
SHB* (3,449% per 2024-12-31) omförhandling 2025-10-13	20 000 000	20 000 000
SHB* (3,300% per 2024-12-31) omförhandling 2025-07-24	7 500 000	7 500 000
Avgår SHB - Svenska Handelsbanken (kortfristig del) *	-257 500 000	-257 500 000
		
Summa Skulder till kreditinstitut	0	0

* Svenska Handelsbanken ** Den kortfristiga delen kommer naturligtvis att förlängas.

NOT 18: Checkräkningskredit	2024-12-31	2023-12-31
Beviljad kredit	12 500 000	12 500 000
Outnyttjad kredit	-12 500 000	-12 500 000
		
Utnyttjad del	0	0

NOT 19: Medlemmarnas inre reparationsfond	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas inre reparationsfond 1 januari	2 063 336	1 987 023
Uttag ur inre reparationsfond	-135 713	-36 788
Avsättning enligt stadgar	112 974	113 101
		
Summa Medlemmarnas inre reparationsfond	2 040 597	2 063 336

NOT 20: Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda avgifter & hyror	3 923 706	3 671 226
Upplupna kostnader, Sollentuna Energi (SEOM)	1 582 972	1 549 206
Fastighetsskatt	1 246 230	1 217 489
Övrigt	1 459 798	1 946 681
		
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 212 706	8 384 602

44 —

NOT 21: Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	271 179 100	271 179 100
varav i eget förvar	0	0
		
Summa ställda säkerheter	271 179 100	271 179 100
NOT 22: Eventualförpliktelser	2024-12-31	2023-12-31
Garantiåtaganden, ekonomiska åtaganden eller andra förpliktelser som inte har tagits upp i balansräkningen	inga	inga
NOT 23: Händelser efter räkenskapsårets utgång		
Förvaltningsberättelsen innehåller en redogörelse för väsentliga händelser efter balansdagen.		

Ovanstående förvaltningsberättelse, balansräkning, resultaträkning
samt förslag till resultatdisposition
faställdes enhälligt av
styrelsen för bostadsrättsföreningen Solhjulet
den 22 april 2025



Ninni Lund
ORDINARIE LEDAMOT
OCH ORDFÖRANDE



Niklas Carving
ORDINARIE LEDAMOT
OCH VICE ORDFÖRANDE



Mikael Åberg
ORDINARIE LEDAMOT



Maritha Björkengren
ORDINARIE LEDAMOT



Christer Lindberg
ORDINARIE LEDAMOT

Vår revisionsberättelse avgavs den 29 april 2025

Bengt Beergrehn
AUKTORISERAD REVISOR

Kerstin Hedberg
AUKTORISERAD REVISOR

— 45

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Solhjulet
Org.nr. 714800-1675

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Solhjulet för år 2024-01-01– 2024-12-31. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 29 till 45 i detta dokument.

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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de re-

sionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-28. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

46 —

Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorns ansvar

Vårt 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 på fel, 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 verksam-

Mer ord på nästa sida...

MER REVISIONSBERÄTTELSE

heten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi den övergripande presentatio-

nen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Solhjulet för år 2024-01-01— 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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, me-

delsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande, 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
- 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 vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår 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.

Sollentuna den 29 april 2025

Bengt Beergrehn
AUKTORISERAD REVISOR

Kerstin Hedberg
AUKTORISERAD REVISOR

— 49

BUDGET FÖR 2025

Beloppen på denna sida i kkr (tusen kronor)

INTÄKTER

Årsavgifter bostäder	42 547
Årsavgifter lokaler	193
Hysesintäkter lokaler	221
Årsavgifter bostadsrättsgarage	1 282
Hysesintäkter p-platser & garage	3 217
Gästlägenheter & föreningslokaler	275
Övriga intäkter	570
Avgår outhyrt	-120
Stadseenlig avsättning inre reparationsfonden	-113

Summa intäkter

.....
= 48 072

KOSTNADER

Reparationer	-1 500
Fastighetsskötsel	-1 746
Koordinator	-1 538
Bevakning	-332
Trädgårdsskötsel & trädvård	-2 042
Snöröjning	-875
Inomhusstädning	-1 247
Sophantering	-2 306
Uppvärmning	-8 096
Vatten & avlopp	-2 812
Fastighetsel	-1 456
Fastighetsförsäkring	-566
Ekonomisk förvaltning	-1 239
Kommunikation & IT-system	-260
Övriga förvaltningskostnader	-1 800
Kabel-TV	-468
Stadsnät	-128
Fastighetsskatt	-1 301
Underhåll	-3 350
Personal	-478
Avskrivningar	-7 500
Räntekostnader	-7 250

Summa kostnader

.....
= - 48 290

RESULTAT

-218

50 —

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLHJULET

**Telefon (växel) 08 – 96 14 20 | info@solhjulet.se
www.solhjulet.se | www.facebook.com/brf.solhjulet**