

# 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.*

**B**ostadsrättsföreningen 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 "äka".

#### **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 förening-  
en ges bättre möjlighet att fördela under-  
hållskostnaderna jämnt mellan åren. Det-  
ta innebär att risken för stora svängning-  
ar i månadsavgifterna minskar.

#### **Översyn av stadgarna**

Föreningens styrelse har redan tidigare  
lämnat uppdrag till en advokat speciali-  
serad på bostadsrätt att gå igenom före-  
ningens 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 före-  
ningsstämmor och tanken var att de nya  
stadgarna skulle ha fastställts på ordina-  
rie 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 förenings-  
stämman i slutet av maj kommer för-  
hoppningsvis stadgarna att antas en  
första gång. Den andra beslutande stäm-  
man 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 myc-  
ket pengar för framtida underhåll. I slu-  
tet 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 ban-  
ken, utan även från föreningens med-  
lemmar 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 före-  
ningens 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 förening-  
ens kassaflöde positivt. Vi hade gemen-  
samt en dryg miljon kronor mer i kassan  
vid årets utgång än vid årets början.

Styrelsen budgeterar nu för en längre  
period utan större planerade underhålls-  
åtgärder - helt enkelt för att så mycket  
redan har utförts under de senaste åren.  
Under 2024 betalade föreningen i ge-  
nomsnitt drygt 4 procent i ränta på lå-  
nen, men i skrivande stund ligger riks-  
bankens styrränta på 2,25% vilket rimli-  
gen innebär kraftigt minskade ränte-  
kostnader under kommande år. En pro-  
centenhet i räntesänkning ger minskade  
kostnader om 2,5 miljoner kronor.

Givet att räntan utvecklas efter Riksban-  
kens prognoser - och avgifterna höjs i  
takt med inflationen - så kommer under-  
skotten 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<br>2021 | Utfall<br>2022 | Utfall<br>2023 | Utfall<br>2024 |
|-----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Totala intäkter (kkkr)</b>                                   | 37 119         | 38 907         | 42 503         | 46 498         |
| <b>Varav bostads-bostadsrätter (kkkr)</b>                       | 32 949         | 34 279         | 37 208         | 40 911         |
| <b>Genomsnittspris bostadsrätt (kr/kvm)</b>                     | 32 547         | 31 817         | 29 275         | 29 499         |
| <b>Soliditet (%)</b>                                            | 10%            | 9%             | 7%             | 5%             |
| <b>Total långfristig belåning (kkkr)</b>                        | 250 000        | 257 500        | 257 500        | 257 500        |
| <b>Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt</b>      | 687 kr         | 714 kr         | 775 kr         | 853 kr         |
| <b>Skuldsättning per kvadratmeter totalyta</b>                  | 4 853 kr       | 4 887 kr       | 4 887 kr       | 4 887 kr       |
| <b>Skuldsättning per kvadratmeter upplåten bostadsrätt</b>      | 5 151 kr       | 5 187 kr       | 5 187 kr       | 5 187 kr       |
| <b>Sparande per kvadratmeter</b>                                | 142 kr         | 128 kr         | 88 kr          | 78 kr          |
| <b>Räntekänslighet</b>                                          | 7,5 %          | 7,3 %          | 6,7%           | 6,1%           |
| <b>Energikostnad per kvadratmeter</b>                           | 189 kr         | 193 kr         | 196 kr         | 214 kr         |
| <b>Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter</b> | 91,8%          | 91,2%          | 90,6%          | 91,0%          |

# RESULTATRÄKNING

|                                            |       | 2024               | 2023               |
|--------------------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| <b>+ RÖRELSENS INTÄKTER</b>                |       |                    |                    |
| Årsavgifter och hyror                      | not 1 | 45 521 668         | 41 434 782         |
| Övriga rörelseintäkter                     | not 2 | 976 118            | 1 068 163          |
|                                            |       | .....              | .....              |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>               |       | <b>46 497 786</b>  | <b>42 502 945</b>  |
| <b>- RÖRELSENS KOSTNADER</b>               |       |                    |                    |
| 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             |
|                                            |       | .....              | .....              |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>              |       | <b>-42 388 385</b> | <b>-38 686 066</b> |
|                                            |       | .....              | .....              |
| <b>= Rörelseresultat</b>                   |       | <b>4 109 401</b>   | <b>3 816 879</b>   |
| <b>- RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>  |       |                    |                    |
| Övriga ränteintäkter                       | not 8 | 496                | 612                |
| Räntekostnader                             |       | -10 874 946        | -10 045 475        |
|                                            |       | .....              | .....              |
| <b>= Resultat efter finansiella poster</b> |       | <b>-6 765 049</b>  | <b>-6 227 984</b>  |
|                                            |       | .....              | .....              |
| <b>= ÅRETS RESULTAT</b>                    |       | <b>-6 765 049</b>  | <b>-6 227 984</b>  |

# BALANSRÄKNING

|                                                   | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|---------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                 |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                      |                    |                    |
| 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          |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                | <b>276 756 942</b> | <b>282 467 977</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                      |                    |                    |
| 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          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                | <b>5 971 167</b>   | <b>6 540 300</b>   |
|                                                   | .....              | .....              |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                           | <b>282 728 109</b> | <b>289 008 277</b> |

# MER BALANSRÄKNING

|                                            |        | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|--------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                        |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                 |        |                    |                    |
| 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            |
| <b>Summa Bundet eget kapital</b>           |        | <b>35 748 511</b>  | <b>35 630 511</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                  |        |                    |                    |
| Dispositionsfond                           | not 16 | -15 926 637        | -9 580 653         |
| Årets resultat                             |        | -6 765 049         | -6 227 984         |
| <b>Summa Fritt eget kapital</b>            |        | <b>-22 691 686</b> | <b>-15 808 637</b> |
| <b>Summa Eget kapital</b>                  |        | <b>13 056 825</b>  | <b>19 821 874</b>  |
| <b>SKULDER</b>                             |        |                    |                    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                | not 17 | 0                  | 0                  |
| <b>Summa Långfristiga skulder</b>          |        | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                |        |                    |                    |
| 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          |
| <b>Summa Kortfristiga skulder</b>          |        | <b>269 671 284</b> | <b>269 186 403</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL &amp; SKULDER</b>    |        | <b>282 728 109</b> | <b>289 008 277</b> |

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser se not 21 och 22

# KASSAFLÖDESANALYS

| Beloppen på denna sida i kkr (tusen kronor)            | 2024          | 2023         |
|--------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>        |               |              |
| 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      |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET</b> |               |              |
| Ökning (-)/minskning (+) av fordringar                 | 1 762         | 1 004        |
| Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder       | 483           | -567         |
| <b>= KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>      | <b>2 957</b>  | <b>1 586</b> |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>        |               |              |
| Investering i materiella anläggningstillgångar         | -1 653        | 341          |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar        | 0             | 0            |
| <b>+ KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>      | <b>-1 653</b> | <b>341</b>   |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                       |               |              |
| 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            |
| <b>+ KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>     | <b>-136</b>   | <b>-37</b>   |
| <b>= ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                              | <b>1 168</b>  | <b>1890</b>  |
| Likvida medel vid årets början                         | 2 284         | 394          |
| Likvida medel vid årets slut                           | 3 452         | 2284         |
| <b>= ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                              | <b>1 168</b>  | <b>1890</b>  |

# 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 |

| <b>NOT 3: Driftkostnader</b>           | <b>2024</b>       | <b>2023</b>       |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 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           |
|                                        | .....             | .....             |
| <b>Summa driftkostnader</b>            | <b>26 501 254</b> | <b>24 442 132</b> |

\* Beloppet fördelar sig enligt följande:

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

| <b>NOT 4: Kostnader i försäkringsärenden</b> | <b>2024</b>      | <b>2023</b>      |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Kostnader i försäkringsärenden               | 3 299 215        | 1 731 396        |
|                                              | .....            | .....            |
| <b>Summa kostnader i försäkringsärenden</b>  | <b>3 299 215</b> | <b>1 731 396</b> |

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.

| <b>NOT 5: Underhållskostnader</b> | <b>2024</b>      | <b>2023</b>      |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Planerat underhåll                | 3 490 608        | 3 561 996        |
|                                   | .....            | .....            |
| <b>Summa underhållskostnader</b>  | <b>3 490 608</b> | <b>3 561 996</b> |

| <b>NOT 6: Personalkostnader</b> | <b>2024</b>    | <b>2023</b>    |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden                 | 382 269        | 365 504        |
| Sociala avgifter                | 104 247        | 100 078        |
| Övriga personalkostnader        | 0              | 0              |
|                                 | .....          | .....          |
| <b>Summa personalkostnader</b>  | <b>486 516</b> | <b>465 582</b> |

| <b>NOT 7: Avskrivningar</b>                         | <b>2024</b>        | <b>2023</b>        |
|-----------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| 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            |
|                                                     | .....              | .....              |
| <b>Summa avskrivningar</b>                          | <b>7 364 562</b>   | <b>7 263 623</b>   |
| <b>NOT 8: Övriga ränteintäkter</b>                  | <b>2024</b>        | <b>2023</b>        |
| Ränta transaktionskonton etc                        | 496                | 612                |
|                                                     | .....              | .....              |
| <b>Summa övriga ränteintäkter</b>                   | <b>496</b>         | <b>612</b>         |
| <b>NOT 9: Byggnader och mark</b>                    | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
| <b>Mark</b>                                         | <b>2 664 000</b>   | <b>2 664 000</b>   |
| <b>Ursprungliga byggnader</b>                       |                    |                    |
| 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           |
|                                                     | .....              | .....              |
| <b>Redovisat värde Ursprungliga byggnader</b>       | <b>4 604 785</b>   | <b>4 933 687</b>   |
| <b>Underhållsåtgärder byggnader</b>                 |                    |                    |
| 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         |
|                                                     | .....              | .....              |
| <b>Redovisat värde Underhållsåtgärder byggnader</b> | <b>193 555 343</b> | <b>198 770 269</b> |
| <b>Nya bostadslägenheter</b>                        |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                          | 21 224 543         | 21 224 543         |
| Ingående avskrivningar                              | -7 085 946         | -6 818 442         |
| Årets avskrivningar                                 | -267 504           | -267 504           |
|                                                     | .....              | .....              |
| <b>Redovisat värde Nya bostadslägenheter</b>        | <b>13 871 093</b>  | <b>14 138 597</b>  |
| <b>Nya lokaler</b>                                  |                    |                    |
| 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         |
|                                                     | .....              | .....              |
| <b>Redovisat värde Nya lokaler</b>                  | <b>52 862 009</b>  | <b>53 865 000</b>  |
| <b>Summa byggnader och mark</b>                     | <b>267 557 230</b> | <b>274 371 553</b> |

42 ~

|                                                             |                    |                    |
|-------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Taxeringsvärde                                              |                    |                    |
| Taxeringsvärden byggnader                                   | 604 760 000        | 604 760 000        |
| Taxeringsvärden mark                                        | 329 600 000        | 329 600 000        |
|                                                             | .....              | .....              |
| <b>Summa taxeringsvärden</b>                                | <b>934 360 000</b> | <b>934 360 000</b> |
| Fastighetens taxeringsvärde fördelas                        |                    |                    |
| Taxeringsvärden bostäder                                    | 924 000 000        | 924 000 000        |
| Taxeringsvärden lokaler                                     | 10 360 000         | 10 360 000         |
|                                                             | .....              | .....              |
| <b>Summa</b>                                                | <b>934 360 000</b> | <b>934 360 000</b> |
| <b>NOT 10: Inventarier och verktyg</b>                      | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
| 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           |
|                                                             | .....              | .....              |
| <b>Redovisat värde Inventarier och verktyg</b>              | <b>2 804 555</b>   | <b>2 710 288</b>   |
| <b>NOT 11: Pågående nyanläggningar</b>                      | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
| 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         |
|                                                             | .....              | .....              |
| <b>Summa Pågående nyanläggningar</b>                        | <b>6 395 157</b>   | <b>5 386 136</b>   |
| <b>NOT 12: Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
| Fastighetsförsäkring                                        | 542 630            | 531 091            |
| Övrigt                                                      | 337 418            | 364 951            |
|                                                             | .....              | .....              |
| <b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>   | <b>880 048</b>     | <b>896 042</b>     |
| <b>NOT 13: Grundavgifter</b>                                | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
| Grundavgifter                                               | 2 957 690          | 2 957 690          |
|                                                             | .....              | .....              |
| <b>Summa Grundavgifter</b>                                  | <b>2 957 690</b>   | <b>2 957 690</b>   |
| <b>NOT 14: Upplåtelseavgifter</b>                           | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
| Upplåtelseavgifter                                          | 31 252 040         | 31 252 040         |
|                                                             | .....              | .....              |
| <b>Summa Upplåtelseavgifter</b>                             | <b>31 252 040</b>  | <b>31 252 040</b>  |
| <b>NOT 15: Föreningens yttre reparationsfond</b>            | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
| Föreningens yttre reparationsfond 1 januari                 | 890 581            | 772 581            |
| Stadseenlig avsättning (minst 0,3 % av anskaffningsvärdet)  | 118 000            | 118 000            |
|                                                             | .....              | .....              |
| <b>Summa Föreningens yttre reparationsfond</b>              | <b>1 008 581</b>   | <b>890 581</b>     |

— 43

| <b>NOT 16: Dispositionsfond</b>                          | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| 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        |
|                                                          | .....              | .....             |
| <b>Summa Dispositionsfond</b>                            | <b>-15 926 637</b> | <b>-9 580 653</b> |

| <b>NOT 17: Skulder till kreditinstitut</b>            | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 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      |
|                                                       | .....             | .....             |
| <b>Summa Skulder till kreditinstitut</b>              | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

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

| <b>NOT 18: Checkräkningskredit</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Beviljad kredit                    | 12 500 000        | 12 500 000        |
| Outnyttjad kredit                  | -12 500 000       | -12 500 000       |
|                                    | .....             | .....             |
| <b>Utnyttjad del</b>               | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

| <b>NOT 19: Medlemmarnas inre reparationsfond</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 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           |
|                                                  | .....             | .....             |
| <b>Summa Medlemmarnas inre reparationsfond</b>   | <b>2 040 597</b>  | <b>2 063 336</b>  |

| <b>NOT 20: Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 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         |
|                                                             | .....             | .....             |
| <b>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>   | <b>8 212 706</b>  | <b>8 384 602</b>  |

44 —

|                                                                                                               |                    |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>NOT 21: Ställda säkerheter</b>                                                                             | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
| Fastighetsinteckningar                                                                                        | 271 179 100        | 271 179 100        |
| varav i eget förvar                                                                                           | 0                  | 0                  |
|                                                                                                               | .....              | .....              |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                                               | <b>271 179 100</b> | <b>271 179 100</b> |
| <b>NOT 22: Eventualförpliktelser</b>                                                                          | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
| Garantiåtaganden, ekonomiska åtaganden eller<br>andra förpliktelser som inte har tagits upp i balansräkningen | inga               | inga               |
| <b>NOT 23: Händelser efter räkenskapsårets utgång</b>                                                         |                    |                    |
| 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

# 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](mailto:info@solhjulet.se)  
[www.solhjulet.se](http://www.solhjulet.se) | [www.facebook.com/brf.solhjulet](https://www.facebook.com/brf.solhjulet)**