

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Solö ängar
769640-7035

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Solö ängar får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningen upplåta lägenheter i form av bostadslägenheter och mark för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Joachim Waldenström	Ordförande / Ledamot
Ulf Zetterling	Ledamot
Magnus Kokk	Ledamot
Pether Moberg	Ledamot

Valda t.o.m. årsstämman

2025
2025
2025
2025

Styrelsesuppleanter

Anette Lundmark	Suppleant
-----------------	-----------

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Ordinarie revisorer

Jan Helin

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Föreningsfrågor

Föreningen registrerades 2021-12-20. Stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-12-20. Den ekonomiska planen registrerades 2023-04-25. Upplåtelseavtal tecknades från och med maj 2023 och tillträde skedde från och med september 2023.

Föreningen hade 11 medlemmar vid årets slut (2023).

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheterna Solö 1:138 1:143 som förvärvades 2022-06-07 genom förvärv av ett aktiebolag och överläts därefter till föreningen. Aktiebolaget har därefter överlåtits tillbaka. Till följd av att fastigheterna överläts till föreningarna genom så kallad underprisöverlåtelse uppstår en redovisningsmässig förlust. Denna redovisningsmässiga förlust påverkar inte föreningens egna kapital. Föreningen tecknade 2022-05-17 avtal om en byggentreprenad med LMR Byggnads AB (entreprenören).

Föreningens förvaltning

För föreningens förvaltning har följande leverantörer varit engagerade:

Ekonomisk redovisning genom Framåt Affärsstöd i Norden AB.
Avisering genom LMR Byggnads AB.
Vatten, avlopp och sopor genom Norrtälje Vatten & Avfall.
El-leverantör genom Vattenfall.
Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Trygg Hansa AB.
Snöhantering (plogning, sandning) genom Entr Kurt Mattsson.

Föreningens långsiktiga lån

Föreningen har tecknat avtal med Swedbank om finansieringen av fastigheternas långsiktiga lån.
Se tabell nedan avseende föreningens fastighetslån per 2024-12-31.

	Lånebelopp	Räntesats	Bindningstid	Amortering / år
Lån 1	5 177 577 kr	4,39%	3 månader	57 692 kr
Lån 2	5 177 577 kr	4,39%	3 månader	57 692 kr
Lån 3	<u>5 177 577 kr</u>	4,39%	3 månader	<u>57 692 kr</u>
Summa	15 532 731 kr			173 076 kr

Fastigheterna kommer att åsättas värdeåret 2024 i fastighetstaxeringen och är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	479	44
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 969	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 969	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	96	18
Räntekänslighet (%)	22,9	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	89	14
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91,3	100,0

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för verksamhetsåret 2024. Negativa resultatet är hänförlig till avskrivningarna på byggnaden och påverkar inte föreningens kassaflöde.
Höjning av avgifterna är inte aktuell för 2025.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	40 950 000	-641	26 143	40 975 502
Ökning av insatskapital	22 110 000			22 110 000
Disposition av föregående års resultat:		26 143	-26 143	0
Årets resultat			-216 605	-216 605
Belopp vid årets utgång	63 060 000	25 502	-216 605	62 868 897

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	25 502
Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	63 720
årets förlust	-216 605
	-127 383
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-127 383
	-127 383

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

Bostadsrättsföreningen Solö ängar
Org.nr 769640-7035

4 (11)

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	678 313	62 048
Övriga intäkter		64 625	0
		742 938	62 048
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-218 294	-26 422
Övriga kostnader		-39 121	-9 483
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-416 850	0
		-674 265	-35 905
Rörelseresultat		68 673	26 143
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-285 279	0
		-285 279	0
Resultat efter finansiella poster		-216 606	26 143
Resultat före skatt		-216 606	26 143
Årets resultat		-216 605	26 143

Bostadsrättsföreningen Solö ängar
Org.nr 769640-7035

5 (11)

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	78 194 150	15 332 005
--------------------	---	------------	------------

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	0	58 619 145
--	---	---	------------

	78 194 150	73 951 150
--	-------------------	-------------------

Summa anläggningstillgångar

78 194 150	73 951 150
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		114 581	4 495
------------------------------	--	---------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	7 047
--	--	---	-------

114 581	11 542
----------------	---------------

Kassa och bank

273 033	4 358 418
---------	-----------

Summa omsättningstillgångar

387 614	4 369 960
----------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

78 581 764	78 321 110
-------------------	-------------------

Bostadsrättsföreningen Solö ängar
Org.nr 769640-7035

6 (11)

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		63 060 000	40 950 000
		63 060 000	40 950 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		25 502	-641
Årets resultat		-216 605	26 143
		-191 103	25 502
Summa eget kapital		62 868 897	40 975 502
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		15 359 655	0
Summa långfristiga skulder		15 359 655	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		173 076	26 000 000
Leverantörsskulder		6 664	23 373
Övriga skulder		0	11 296 457
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		173 472	25 778
Summa kortfristiga skulder		353 212	37 345 608
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 581 764	78 321 110

Bostadsrättsföreningen Solö ängar
Org.nr 769640-7035

7 (11)

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat

68 674

26 143

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

416 850

0

Erlagd ränta

-184 242

0

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

301 282

26 143

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-110 086

-4 495

Förändring av kortfristiga fordringar

7 047

-7 047

Förändring av leverantörsskulder

-16 709

23 373

Förändring av kortfristiga skulder

-11 076 724

-4 010 770

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-10 895 190

-3 972 796

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-4 659 850

-25 271 351

Försäljning av materiella anläggningstillgångar

22 110 000

40 950 000

Kassaflöde från investeringsverksamheten

17 450 150

15 678 649

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

-10 640 345

-10 715 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-10 640 345

-10 715 000

Årets kassaflöde

-4 085 385

990 853

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

4 358 418

3 367 566

Likvida medel vid årets slut

273 033

4 358 419

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader (stomme)	1,00
Tak, fasad, fönster	2,20
Rör, el	2,00
Badrum	2,50
Ventilation	3,30
Inredning	4,00

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträddas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

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

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	678 313	62 048
	678 313	62 048

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Taxebundna kostnader	154 297	26 422
Fastighetsskötsel	10 857	0
Övriga kostnader	53 140	0
	218 294	26 422

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 332 005	15 332 005
Inköp	4 659 850	0
Omklassificeringar	58 619 145	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 611 000	15 332 005
Årets avskrivningar	-416 850	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-416 850	0
Utgående redovisat värde	78 194 150	15 332 005
Taxeringsvärden byggnader	24 526 000	0
Taxeringsvärden mark	5 008 000	5 008 000
	29 534 000	5 008 000
Bokfört värde byggnader	63 278 995	0
Bokfört värde mark	15 332 005	15 332 005
	78 611 000	15 332 005

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	58 619 145	33 347 793
Inköp	0	25 271 352
Omklassificeringar	-58 619 145	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	58 619 145
Utgående redovisat värde	0	58 619 145

Bostadsrättsföreningen Solö ängar
Org.nr 769640-7035

11 (11)

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	42 000 000	42 000 000
	42 000 000	42 000 000

Norrtälje 2025-05-

Joachim Waldenström
Ordförande

Ulf Zetterling

Magnus Kokk

Pether Moberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-05-14



Jan Helin
Revisor