

Till medlemmarna i Brf Soltornet

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Tid: Onsdagen den 4 juni 2025, klockan 18.30

Plats: Stora konferensrummet/NORRTÄLJE SPORTCENTRUM, Gustaf Adolfs väg 53

Dagordning

- § 1 Stämmans öppnande
- § 2 Fastställande av röstlängd
- § 3 Val av stämмоordförande
- § 4 Anmälan av stämмоordförandens val av sekreterare
- § 5 Val av två rösträknare tillika justerare som jämte ordförande justerar protokollet
- § 6 Godkännande av dagordning
- § 7 Fråga om stämman blivit stadseenligt utlyst
- § 8 Föredragning av styrelsens årsredovisning (*Bilaga 1*)
- § 9 Föredragning av revisorns berättelse (*Bilaga 1*)
- § 10 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- § 11 Beslut om resultatdisposition
- § 12 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
- § 13 Beslut om arvoden åt styrelse och revisorer för nästkommande verksamhetsår (*Bilaga 2*)
- § 14 Beslut om antal ledamöter och suppleanter (*Bilaga 2*)
- § 15 Val av styrelseledamöter och suppleanter (*Bilaga 2*)
- § 16 Val av revisorer och revisorssuppleant
- § 17 Val av valberedning (*Bilaga 2*)
- § 18 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
Inga frågor eller motioner är anmälda.
- § 19 Mötets avslutande

Välkommen!

Styrelsen i Brf Soltornet

Årsredovisning
för
Brf Soltornet i Norrtälje hamn
769632-5427
Räkenskapsåret
2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen för Brf Soltornet i Norrtälje hamn 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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmar med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2016-06-28. Byggnaden färdigställdes 2019. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-03 hos Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Norrtälje kommun.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Norrtälje Silon 1. På föreningens fastighet finns ett flerbostadshus innehållande 87 bostäder i 16 våningar uppgående till 6 778 kvm samt en lokal om 197 kvm i entréplan. Föreningens lokal är uthyrd till restaurangen Norrtälje Wine & Dine AB.

Den 1 januari 2020 togs förvaltningen av Soltornet över av Brf Soltornet från byggherren Index Residence. Från och med föreningsstämman den 25 maj 2020 består styrelsen enbart av representanter för de boende i fastigheten Soltornet.

För boende i Soltornet ingår medlemskap i Touch. I Touch-tjänsterna ingår concierge, bilpool, båtpool och cykelpool, Work Lounge samt medlemsrabatt på restaurangen Wine & Dine, som ligger i fastigheten, samt även andra närliggande restauranger i Norrtälje.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkringen tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m 2025-06-30.

Fastighetsbeteckning Norrtälje Silon 1

Taxeringsvärdet 2024	
varav mark	30 354 000
varav byggnad	<u>147 668 000</u>
	178 022 000

Lägenhetsfördelning	
2 r o k	28
3 r o k	28
4 r o k	30
<u>7 r o k</u>	<u>1</u>
Summa antal	87

Boarea	6 778 kvm
Lokalarea	197 kvm

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen har haft följande sammansättning efter årsstämman den 4 juni 2024.

Ledamöter

Lars Abelin	ordförande
Pernilla Göthe	ledamot
Olle Olsson	ledamot
Marie Lindskog	ledamot
Leif Wahlgren	ledamot

Suppleanter

Kerstin Blomberg	suppleant
Mattias Utbys	suppleant
Mats Rosberg	suppleant

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av minst två ledamöter tillsammans.

Revisor

Hammarberg & Lindqvist Revision AB, med auktoriserad revisor Alexandra Lindqvist som huvudansvarig.

Valberedning

Per Lindman	sammankallande
Kent Eriksson	
Berit Lising	

Styrelsemöten

Styrelsen har hållit 8 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Fastighetsförvaltning

Avtal har tecknats med:

Sweax AB	kundservice, fastighetsjour, teknisk- och ekonomisk förvaltning
Nohrins Städservice AB	städning
Kone AB	hisservice och jour
Hissbesiktningar i Sverige AB	hissbesiktning
Norrtälje Låsservice AB	nyckelservice
SOS Alarm	automatlarm
Level Technology AB	service brandlarm
Installationsgruppen	service Rakel-anläggning
Brandkontoret	byggnads- och styrelseförsäkring
Säkra AB	försäkringsförmedlare
Touch by Index Residence	tjänster
Tele2	bredband och TV
Norrtälje Energi	el och fjärrvärme
Norrtälje Vatten och Avfall AB	vatten, avlopp och sophantering
Infometric AB	mätinsamling
Norrtälje Kommun	parkering
Arwidsro Brädgården AB	garageplatser

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årets resultat uppgår till -1 395 836. I resultatet ingår avskrivningar med 2 713 131, exkluderar man avskrivningar blir resultatet +1 317 295. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet.

Under året har föreningen amorterat 1 515 000 kr på lånen.

Efter att ha antagit budgeten för räkenskapsåret 2024 beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 18% från 2024-01-01.

2024 fortsatte vara ett turbulent ekonomiskt år vad gäller ökande räntenivåer och ökade löpande kostnader – till stor del beroende på inflationen. Under året slog höjda taxor för el, avfall, vatten och avlopp igenom. Ytterligare ett lågräntelån omplacerades i februari till en högre ränta, 4,30 %, med bindningstid till 2025-02-21.

Då föreningen är högt belånad lade styrelsen fram förslag på frivilligt kapitaltillskott som ett sätt att förbättra ekonomin, vilket leder till att fler banker är beredda på att lämna offert vid omsättning av lån eftersom belåningsgraden/kvm sjunker. Förslaget inklusive nödvändiga stadgeändringar antogs enhälligt vid en extrastämma i april och ordinarie föreningsstämman i juni. Medlemmar som lämnar kapitaltillskott sänker sin boendekostnad men alla medlemmar – inklusive de som väljer att avstå från kapitaltillskott – får del av den fördel det innebär att föreningens skuldbörda minskar. Avtal om kapitaltillskott skrevs med ägarna av 12 lägenheter, vilket innebär att föreningen fick in 15,5 mkr. Erbjudanden för ytterligare lägenheter att lämna kapitaltillskott kan komma att erbjudas vid kommande årsskiftet. Avgiftshöjning från 2025-01-01 beslutades till 5,3 % för de som inte lämnat kapitaltillskott samt sänktes med 47,5 % för de som lämnat kapitaltillskott (som endast är med och betalar för driftskostnaden).

Mycket av styrelsens arbete har även under 2024 fokuserats på att bevaka medlemmarnas garantianmälningar efter 5-årsbesiktningen. De flesta åtgärder har genomförts.

Föreningen har efter det att garantitiden gått ut tecknat avtal om service av hissarna med Kone AB.

Föreningen har omförhandlat mobilitetsavtalet med Norrtälje kommun så att föreningen från och med 2025 endast behöver hålla en bilpoolbil mot tidigare två.

Styrelsen betonar vikten av kommunikation med medlemmarna och har en modell med digitala medlemsbrev och vid behov enstaka utskick via gruppmail, medverkan på den gemensamma, digitala boendeportalen Touch samt fortlöpande uppdateringar på hemsidan www.brfsoltornet.se. Sex medlemsbrev sändes ut under 2024. Styrelsen har också kommunikation via e-post.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 145 medlemmar. Vid räkenskapsårets slut fanns det 144 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (Tkr)	8 618	7 488	6 512	6 337
Resultat efter finansiella (Tkr)	-1 396	-1 281	-1 266	-1 241
Kassaflöde (Tkr)	14 975	588	445	-78
Soliditet (%)	75	74	74	74
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 010	841	736	729
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	72	70	70	71
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	14 686	14 903	15 058	15 213
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	15 113	15 336	15 496	15 655
Räntekänslighet (%)	16	20	23	24
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	226	185	174	187
Sparande per kvm (kr/kvm)	189	205	208	211

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnaderna som inte påverkar likviditeten samt ökade drifts- och räntekostnader. Årsavgifterna har justerats 2025 för att motsvara förväntade kostnadsförändringar under året.

Styrelsen avser att även fortsättningsvis justera årsavgifterna för att säkerställa så att föreningen kan finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Medlemmarna kommer också under kommande år att ges möjlighet till frivilliga kapitaltillskott för att på så vis reducera föreningens skuldsättning och kapitalkostnader.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	309 404 178	469 500	-3 804 568	-1 281 079	304 788 031
Frivilligt kapitaltillskott	15 468 800				15 468 800
Disposition av föregående års resultat:		350 000	-1 631 079	1 281 079	0
Årets resultat				-1 395 836	-1 395 836
Belopp vid årets utgång	324 872 978	819 500	-5 435 647	-1 395 836	318 860 995

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 435 647
årets förlust	-1 395 836
	-6 831 483

behandlas så att	
Reservering fond för yttre underhåll	530 000
i ny räkning överföres	-7 361 483
	-6 831 483

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	3	8 617 575	7 488 475
Övriga rörelseintäkter	4	43 978	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		8 661 553	7 488 475
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	5	-4 352 685	-3 838 270
Övriga externa kostnader	6	-362 017	-359 558
Personalkostnader	7	-126 000	-102 402
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 713 131	-2 713 131
Summa rörelsekostnader		-7 553 833	-7 013 361
Rörelseresultat		1 107 720	475 114
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		55 973	58 358
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 559 529	-1 814 551
Summa finansiella poster		-2 503 556	-1 756 193
Resultat efter finansiella poster		-1 395 836	-1 281 079
Resultat före skatt		-1 395 836	-1 281 079
Årets resultat		-1 395 836	-1 281 079

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	403 638 523	406 351 654
Summa materiella anläggningstillgångar		403 638 523	406 351 654
Summa anläggningstillgångar		403 638 523	406 351 654
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	9	1 448 154	1 449 727
Övriga fordringar		6 903	36 093
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	576 948	448 218
Summa kortfristiga fordringar		2 032 005	1 934 038
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		18 612 833	3 637 137
Summa kassa och bank		18 612 833	3 637 137
Summa omsättningstillgångar		20 644 838	5 571 175
SUMMA TILLGÅNGAR		424 283 361	411 922 829

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		309 404 178	309 404 178
Frivilligt kapitaltillskott		15 468 800	0
Fond för yttre underhåll		819 500	469 500
Summa bundet eget kapital		325 692 478	309 873 678

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-5 435 647	-3 804 568
Årets resultat		-1 395 836	-1 281 079
Summa fritt eget kapital		-6 831 483	-5 085 647
Summa eget kapital		318 860 995	304 788 031

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11	54 000 000	78 435 000
Summa långfristiga skulder		54 000 000	78 435 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11	48 435 000	25 515 000
Leverantörsskulder		276 694	329 249
Skatteskulder		60 440	60 440
Övriga skulder		118 199	136 236
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	2 532 033	2 658 873
Summa kortfristiga skulder		51 422 366	28 699 798

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

424 283 361 411 922 829

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 395 836

-1 281 079

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 713 131

2 713 131

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

1 317 295

1 432 052

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

1 573

-210 489

Förändring av kortfristiga fordringar

-99 540

-16 936

Förändring av leverantörsskulder

-52 555

20 225

Förändring av kortfristiga skulder

-144 877

443 639

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 021 896

1 668 491

Finansieringsverksamheten

Frivilligt kapitaltillskott

15 468 800

0

Amortering av lån

-1 515 000

-1 080 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

13 953 800

-1 080 000

Årets kassaflöde

14 975 696

588 491

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

3 637 137

3 048 646

Likvida medel vid årets slut

18 612 833

3 637 137

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2) om årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningens årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
-----------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till de lägre värdet.

Fond för yttre underhåll

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av stämman. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

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 som inte hör till fastigheten. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första 15 åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1 % av lokalernas taxeringsvärde.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, har upprättats enligt direkt metod. Klientmedel klassificeras som likvida medel.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Kassaflöde

Förändring av likvida medel.

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2024, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten samt bredband ingår.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

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.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

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.

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. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

Not 2 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	108 000 000	108 000 000
	108 000 000	108 000 000

Not 3 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	6 217 470	5 269 041
Hyror lokaler	469 550	455 874
Hyror garage och parkeringsplatser	1 248 811	1 192 481
Intäkter varmvatten	158 219	122 309
Intäkter el	285 947	245 925
Intäkter TV och bredband	182 700	60 900
Pant- och överlåtelseavgifter	32 663	16 430
Vidarefakturerad kostnad	21 229	125 000
Faktureringskostnader	986	515
	8 617 575	7 488 475

I årsavgifter bostäder ingår kallvatten, värme och Touch-tjänster.

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Försäkringsersättningar	43 978	0
	43 978	0

Not 5 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	515 682	474 933
Brandskyddsarbete	45 976	61 729
Serviceavtal	81 850	59 544
Reparationer inkl vattenskador	212 555	60 683
Planerat underhåll	0	173 492
Vidarefakturerering	21 299	65 125
El	490 415	439 016
Fjärrvärme	387 817	322 369
Vatten	698 698	531 883
Avfall	296 340	282 640
Fastighetsförsäkring	143 518	140 920
Arrendeavgifter*	1 223 680	1 119 404
Digitala tjänster	195 152	72 325
Fastighetsskatt och avgifter	30 220	30 220
Förbrukningsinventarier och material	9 484	3 987
	4 352 686	3 838 270

*Hyror av garage och parkeringsplatser.

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Påminnelse, inkasso och KFM-avgifter	1 328	0
Ersättningar till revisor	14 131	13 656
Övriga förvaltningskostnader	4 598	2 128
Bankkostnader	9 939	10 526
Datakommunikation	5 771	6 996
Avtal Touch by Index Residence	326 250	326 252
	362 017	359 558

Not 7 Anställda och personalkostnader

Arvoden samt arbetsgivaravgifter

Styrelsearvoden	111 939	95 439
Arbetsgivaravgifter	14 061	6 963
Totala arvoden och arbetsgivaravgifter	126 000	102 402

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	417 204 178	417 204 178
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	417 204 178	417 204 178
Ingående avskrivningar	-10 852 524	-8 139 393
Årets avskrivningar	-2 713 131	-2 713 131
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 565 655	-10 852 524
Utgående redovisat värde	403 638 523	406 351 654
Taxeringsvärden byggnader	147 668 000	147 668 000
Taxeringsvärden mark	30 354 000	30 354 000
	178 022 000	178 022 000
Bokfört värde byggnader	312 010 061	314 723 192
Bokfört värde mark	91 628 462	91 628 462
	403 638 523	406 351 654

Not 9 Kundfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fordringar medlemmar och hyresgäster*	1 448 154	1 449 727
	1 448 154	1 449 727

*Avser aviserade men i huvudsak ej förfallna månadsavgifter, dvs avgifter för perioden februari-mars kommande år. Motbokningen till denna post, hela första kvartalets aviserade avgifter, redovisas som "Periodiserade intäkter" under "Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter".

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkringspremie	78 967	64 552
Förutbetalt arrende (hyror av garage och parkeringsplatser)	310 736	305 920
Förutbetald digitala tjänster	82 946	47 109
Upplupen ränteintäkt	2 088	30 637
Upplupen försäkringsersättning	43 978	0
Förutbetald Touch plattformen	45 731	0
Förutbetald medlemsavgift bostadsrätterna	7 440	0
Förutbetald serviceavtal	5 062	0
	576 948	448 218

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån. Föreningens totala låneskuld är 102 435 000 kr (103 950 000 kr).

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea	4,24	2025-02-21	24 000 000	0
Nordea	1,07	2024-02-21	0	24 975 000
Nordea	1,16	2025-02-19	24 435 000	24 975 000
Nordea	1,08	2026-02-18	27 000 000	27 000 000
SBAB	3,90	2027-01-14	27 000 000	27 000 000
			102 435 000	103 950 000
Varav kortfristig del av långfristig skuld			48 435 000	25 515 000

Kortfristig del är den del av lånen som har villkorsändring inom ett år samt planerade amorteringar inom ett år.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader el	70 897	55 835
Upplupna kostnader uppvärmning	46 048	44 385
Upplupna kostnader förvaltning	9 662	1 969
Upplupna kostnader revision	20 000	20 000
Upplupna kostnader styrelsearvode	72 500	52 500
Upplupna arbetsgivaravgifter	9 074	6 562
Upplupna räntekostnader	170 226	342 653
Förutbetalda avgifter och hyror *	2 133 626	2 134 969
	2 532 033	2 658 873

*Aviserade avgifter för perioden januari-mars kommande år.

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Två gamla lån på sammanlagt 48 435 000 kr som förföll i februari 2025 ersattes av ett nytt lån på 32 920 000 kr. Låneminskningen möjliggjordes av det frivilliga kapitaltillskottet. Det nya lånet löper med en rörlig tremånadersränta som initialt uppgår till 2,73%.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lars Abelin
Ordförande

Pernilla Göthe

Olle Olsson

Marie Lindskog

Leif Wahlgren

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Soltornet i Norrtälje hamn

Org.nr 769632-5427

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Soltornet i Norrtälje hamn för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Mina 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 misstag 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Soltornet i Norrtälje hamn för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrtälje den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

Valberedningens förslag inför brf Soltornets Föreningsstämma 2025

Valberedningen har enligt stadgarna tagit fram förslag på ledamöter och suppleanter till styrelse, förslag på mandatperiod, arvode och valberedning inför nästa verksamhetsår.

Styrelsens sammansättning

Enligt stadgarna ska styrelsen bestå av minst tre och högst sju ledamöter samt högst tre suppleanter. Brf Soltornet har under verksamhetsåret haft tre ledamöter, Leif Wahlgren, Marie Lindskog och Olle Olsson, som valdes på två år vid stämman 2024, och två ledamöter, Lars Abelin och Pernilla Göthe, som valdes på två år vid stämman 2023. Suppleanterna Kerstin Blomberg, Mattias Utbys och Mats Rosberg valdes på ett år vid stämman 2024.

Det betyder att Leif Wahlgren, Marie Lindskog och Olle Olsson har ett år kvar av sin mandatperiod och övriga styrelsemedlemmar väljs vid årets föreningsstämma.

Val av ledamöter och suppleanter

Valberedningen föreslår omval av Lars Abelin och nyval av Kerstin Blomberg som ledamöter på ett år respektive två år. Pernilla Göthe avböjer omval på grund av studier. Som suppleanter föreslås omval av Mattias Utbys och nyval av Tony Vikström, båda på ett år.

Mats Rosberg avböjer omval på grund av flytt och styrelsen återgår därmed till två suppleanter i styrelsen.

Förslag till styrelsearvode

Valberedningen föreslår att styrelsen får maximalt 126 000 kr inkl. sociala avgifter att fördela sinsemellan.

Utseende av valberedning

Valberedningen föreslår att den sittande valberedningen får fortsätta sitt arbete inför nästa verksamhetsårs stämma. Valberedningen kommer då att bestå av Berit Lising, Kent Eriksson och Per Lindman. Per Lindman är sammankallande.

Med vänliga hälsningar Valberedningen
Berit Lising, Kent Eriksson och Per Lindman