

Årsredovisning 2023

Brf Solterrassen

769615-9503



Välkommen till årsredovisningen för Brf Solterrassen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 14

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Berg kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-01-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-03-22 och nuvarande stadgar registrerades 2013-03-25 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Klövsjö 3:109	2013	Berg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring Företag.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2005

Föreningen har 8 bostadsrätter om totalt 568 kvm.

Styrelsens sammansättning

Susanne Pedersen	Ordförande
Fredrik Renborn	Styrelseledamot
Larson, Mats Henrik	Styrelseledamot
Löfström, Lars Ingemar	Styrelseledamot
Mattias Sahlin	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Anna Haga	Intern revisor	
Niklas Feiff	Auktoriserad revisor	Feiff Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 2 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fastighetsskötsel	Skistar

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samfällighetsföreningen Katrina Fjällby.

Samfälligheten förvaltar vattenförsörjning samt vägar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 0 kronor. Inga reparationer enligt underhållsplan har utförts.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-02-01 med 29%.

Föreningens fastighet är byggd 2005 och styrelsen har påbörjat arbetet med att ta fram en underhållsplan.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 15 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2024=1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2024=573 kronor), vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	486 431	435 175	471 156	379 000
Resultat efter fin. poster	-196 929	-125 395	-158 052	-155 009
Soliditet (%)	70	70	70	70
Yttre fond	54 390	38 390	96 000	80 000
Taxeringsvärde	5 501 000	5 501 000	4 528 000	4 528 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	852	765	827	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,5	99,8	99,6	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 280	5 350	5 421	5 491
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 280	5 350	5 421	5 491
Sparande per kvm totalyta, kr	17	143	215	91
Elkostnad per kvm totalyta, kr	231	179	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	48	49	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	278	228	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	5,30	2,33	1,94	2,02
Räntekänslighet (%)	6,20	6,99	6,56	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	9 070 000	-	-	9 070 000
Fond, yttre underhåll	38 390	-	16 000	54 390
Balanserat resultat	-1 715 257	-125 395	-16 000	-1 856 652
Årets resultat	-125 395	125 395	-196 929	-196 929
Eget kapital	7 267 738	0	-196 929	7 070 808

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 856 652
Årets resultat	-196 929
Totalt	-2 053 582

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	16 000
Balanseras i ny räkning	-2 069 582
	-2 053 582

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	486 431	435 175
Summa rörelseintäkter		486 431	435 175
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4	-258 705	-230 532
Övriga externa kostnader	5	-58 071	-52 300
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-206 604	-206 604
Summa rörelsekostnader		-523 380	-489 436
RÖRELSERESULTAT		-36 948	-54 261
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-159 998	-71 135
Summa finansiella poster		-159 981	-71 134
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-196 929	-125 395
ÅRETS RESULTAT		-196 929	-125 395

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7	10 051 619	10 258 223
Summa materiella anläggningstillgångar		10 051 619	10 258 223
Finansiella anläggningstillgångar			
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	0
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 051 619	10 258 223
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 781	0
Övriga fordringar	8	934	917
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	12 659	12 266
Summa kortfristiga fordringar		17 374	13 183
Kassa och bank			
Kassa och bank		93 506	126 713
Summa kassa och bank		93 506	126 713
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		110 880	139 896
SUMMA TILLGÅNGAR		10 162 499	10 398 119

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 070 000	9 070 000
Fond för yttre underhåll		54 390	38 390
Summa bundet eget kapital		9 124 390	9 108 390
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 856 652	-1 715 257
Årets resultat		-196 929	-125 395
Summa ansamlad förlust		-2 053 582	-1 840 652
SUMMA EGET KAPITAL		7 070 808	7 267 738
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 999 000	3 039 000
Leverantörsskulder		0	9 184
Skatteskulder		1 633	1 152
Övriga kortfristiga skulder		0	60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	91 058	80 985
Summa kortfristiga skulder		3 091 691	3 130 381
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 162 499	10 398 119

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-36 948	-54 261
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	206 604	206 604
	169 656	152 343
Erhållen ränta	17	1
Erlagd ränta	-159 466	-70 365
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	10 207	81 979
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 191	-766
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	778	16 454
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 794	97 667
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella tillgångar	-6 771 787	0
Avyttring av finansiella tillgångar	6 771 787	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-40 000	-40 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-40 000	-40 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-33 206	57 667
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	126 713	69 046
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	93 506	126 713

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Solterrassen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår uppvärmning, vatten, sophämtning, tv och bredband

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad-stomme	0,75%
Byggnad-fasad	2%
Byggnad-yttertak	2%
Byggnad-fönster	2%
Byggnad-installationer	2%
Byggnad-inre ytskikt	3,33%
Byggnad-kök	3,33%
Byggnad-badrum	3,33%

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 det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	483 878	379 488
Övriga årsavgifter	0	55 002
Övriga intäkter	2 553	685
Öres- och kronutjämning	0	-0
Summa	486 431	435 175

NOT 3, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	130 956	101 670
Vatten	27 200	27 600
Sophämtning	19 216	20 767
Summa	177 372	150 037

NOT 4, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	14 625	13 014
Kabel-TV	49 996	49 997
Samfällighet	4 000	5 332
Fastighetsskatt	12 712	12 152
Summa	81 333	80 495

NOT 5, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	559	0
Juridiska kostnader	1 250	0
Revisionsarvoden	19 875	16 875
Ekonomisk förvaltning	30 236	31 332
Övriga förvaltningskostnader	6 150	4 093
Summa	58 071	52 300

NOT 6, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	159 998	71 135
Summa	159 998	71 135

NOT 7, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	12 081 573	12 081 573
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 081 573	12 081 573
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 823 350	-1 616 746
Årets avskrivning	-206 604	-206 604
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 029 954	-1 823 350
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	10 051 619	10 258 223
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 073 924</i>	<i>3 073 924</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	4 862 000	4 862 000
Taxeringsvärde mark	639 000	639 000
Summa	5 501 000	5 501 000

NOT 8, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	934	917
Summa	934	917

NOT 9, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringspremier	5 100	4 433
Förvaltning	7 559	7 833
Summa	12 659	12 266

NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2024-03-24	6,33 %	1 350 000	1 350 000
Swedbank	2024-03-28	6,03 %	1 469 000	1 469 000
Swedbank	2024-02-28	5,81 %	180 000	220 000
Summa			2 999 000	3 039 000
Varav kortfristig del			2 999 000	3 039 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 819 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 11, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 088	7 284
El	21 479	12 533
Kabel-TV	0	12 499
Utgiftsräntor	2 377	1 845
Vatten	2 000	1 200
Förutbetalda avgifter/hyror	41 114	31 624
Beräknat revisionsarvode	14 000	14 000
Summa	91 058	80 985

NOT 12, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	8 700 000	8 700 000

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Susanne Pedersen
Ordförande

Fredrik Renborn
Styrelseledamot

Larson, Mats Henrik
Styrelseledamot

Löfström, Lars Ingemar
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Anna Haga
Revisor

Feiff revision & redovisning AB
Niklas Feiff
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557519077266

Dokument

Brf Solterrassen, 769615-9503 - årsredovisning 2023
Huvuddokument
16 sidor
Startades 2024-06-03 14:54:33 CEST (+0200) av Carolin Danielsson (CD)
Färdigställt 2024-06-04 09:27:24 CEST (+0200)

Initierare

Carolin Danielsson (CD)
Simpleko
carolin.danielsson@simpleko.se

Signerare

Susanne Pedersen (SP)
spederse@its.jnj.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SUSANNE PEDERSEN"
Signerade 2024-06-03 14:55:56 CEST (+0200)

Fredrik Renborn (FR)
fredrik.renborn@dnb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Fredrik Renborn"
Signerade 2024-06-03 14:56:05 CEST (+0200)

Mats Henrik Larson (MHL)
matslarson1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATS HENRIK LARSON"
Signerade 2024-06-03 15:34:56 CEST (+0200)

Lars Ingemar Löfström (LIL)
larslof@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Ingemar Löfström"
Signerade 2024-06-03 14:56:48 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557519077266

Anna Haga (AH)
annahaga82@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anna Kristina Haga"
Signerade 2024-06-04 09:15:51 CEST (+0200)*

Niklas Feiff (NF)
niklas.feiff@feiff.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"NIKLAS FEIFF"
Signerade 2024-06-04 09:27:24 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

