



# ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Solgårdsterrassen 1



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Solgårdsterrassen 1 med säte i Stenungsund org.nr. 769635-1266 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2017. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-08-17.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stenungsund kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stenung 2:307	2017-08-15	2020

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
52	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4219
1	gästlägenhet	0
42	parkeringsplatser	0
<b>Totalt 95 objekt</b>		<b>4219</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 23 st 3 rok, 11 st 4 rok, 6 st 5 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stenungsund Stenung GA:29	G:A	717921-2225	52 / 129	Parkeringsgarage med infart, Elförsörjning och laddstationer.
Stenungsund Stenung GA:30	G:A	717921-2225	52 / 129	Innergård, Anläggningar för avfallshantering, Elförsörjning, Vatten- och avloppsförsörjning samt lekplats.
Stenungsund Stenung GA:31	G:A	717921-2225	1296 / 5100	Väg

#### Totalt 3 objekt



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jan Brusquini	Ordförande
Bertil Olofsson	Ledamot
Monica Larsson	Ledamot
Hans-Ulric Nyström	Ledamot
Michael Benjaminsson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan Brusquini, Hans-Ulric Nyström, Bertil Olofsson, Monica Larsson & Michael Benjaminsson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bertil Olofsson, Monica Larsson, Jan Brusquini, Hans-Ulric Nyström och Michael Benjaminsson.

Borevision i Sverige AB valdes till revisionsföretag, samt BoRevision utser själv revisor och revisorsuppleant.

Valberedning har varit: Ingen vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-25. På stämman deltog 36 varav 26 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under räkenskapsåret höjdes avgiften för drift med 5%, till 619kr/kvm och avgiften för kapital höjdes med 0% från och med 2023-01-01.

Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgiften för drift med 10% och avgiften för kapital höjdes ned 0% från och med 2024-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes den 2023-03-13.

I mars 2023 genomfördes en 2-års besiktning av föreningens fastigheter och medlemmarnas lägenheter. Peab Bostad och underleverantörer har under våren/sommaren åtgärdat de fel som identifierades vid besiktningen.

I december 2023 genomförde föreningen den obligatoriska ventilationskontrollen. Inga anmärkningar noterades vid ventilationskontrollen.

## Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Enligt föreningens underhållsplan är det enda planerade underhållet de kommande fem åren, rensing av ventilationskanaler.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 79 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 78.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	343	297	209	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 637	12 780	12 922	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 637	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	16	19	23	0	0
Energikostnad, kr/kvm	124	142	120	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	779	683	566	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	786	818	633	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 315	3 199	2 618	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-201	-372	-741	0	0
Soliditet, %	76	76	76	0	0

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

I föreningens årsavgift 2023 ingår även IMD el, IMD vatten.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

### Upplysning negativt resultat

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 712 166 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 343 kr/m<sup>2</sup>.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	153 686 000	0	0	153 686 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	20 100 000	0	0	20 100 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	254 000	0	102 000	356 000
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>174 040 000</b>	<b>0</b>	<b>102 000</b>	<b>174 142 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-995 482	-372 098	-102 000	-1 469 579
Årets resultat, kr	-372 098	372 098	-200 550	-200 550
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-1 367 580</b>	<b>0</b>	<b>-302 550</b>	<b>-1 670 129</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>172 672 420</b>	<b>0</b>	<b>-200 550</b>	<b>172 471 871</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 127 000 kr samt ianspråktagande skett med 25 000 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 367 579
Årets resultat, kr	-200 550
Reservation till underhållsfond, kr	-127 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	25 000
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-1 670 129</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-1 670 129</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	3 315 359	3 199 254
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	251 029
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 315 359</b>	<b>3 450 282</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 193 206	-1 473 811
Underhållskostnader	Not 4	-25 000	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-4 281	-4 654
Personalkostnader	Not 6	-58 439	-57 567
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 623 175	-1 623 175
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 904 101</b>	<b>-3 159 206</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>411 258</b>	<b>291 076</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	42 258	716
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-654 066	-663 890
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-611 808</b>	<b>-663 174</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>-200 550</b>	<b>-372 098</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	223 483 475	225 106 650
Summa anläggningstillgångar		<b>223 483 475</b>	<b>225 106 650</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 12	70 921	129
Övriga fordringar	Not 13	1 056 846	2 165 510
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	<u>110 714</u>	<u>237 232</u>
		1 238 481	2 402 871
Kortfristiga placeringar	Not 15	1 700 000	0
Kassa och bank		27 669	30 809
Summa omsättningstillgångar		<b>2 966 150</b>	<b>2 433 680</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>226 449 625</b>	<b>227 540 330</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	153 686 000	153 686 000
Upplåtelseavgifter	20 100 000	20 100 000
Underhållsfond	356 000	254 000
	<u>174 142 000</u>	<u>174 040 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 469 579	-995 482
Årets resultat	-200 550	-372 098
	<u>-1 670 129</u>	<u>-1 367 579</u>
Summa eget kapital	<b>172 471 871</b>	<b>172 672 421</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16 42 240 750	53 317 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	11 076 250	600 000
Leverantörsskulder	119 158	84 982
Skatteskulder	0	281 621
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 155 185	154 972
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 386 411	429 335
	<u>11 737 004</u>	<u>1 550 910</u>
Summa skulder	<b>53 977 754</b>	<b>54 867 910</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>226 449 625</b>	<b>227 540 330</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-200 550	-372 098
Avskrivningar	1 623 175	1 623 175
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 422 625	1 251 077
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	179 696	-410 195
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-290 156	18 855
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 312 166	859 737
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-600 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-600 000	-600 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>712 166</b>	<b>259 737</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 784 722</b>	<b>1 524 985</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 496 888</b>	<b>1 784 722</b>

**Noter****Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

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

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader: 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**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. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter, drift	2 611 356	2 486 964
Årsavgifter, kapital	395 160	395 160
Årsavgifter vattenintäkter	142 276	198 100
Årsavgifter elintäkter	135 767	108 880
Hyror	30 800	10 150
	<b>3 315 359</b>	<b>3 199 254</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter**	<b>0</b>	<b>251 029</b>
*Fördelning garage 2022 Solgårdsterrassen SFF	0	153 353
*PEAB bostad ( Elförbrukning)	0	38 337
*Solgårdsterrassen SFF (Elförbrukning)	0	21 396
*Solgårdsterrassen 2 (Elförbrukning & Sophantering)	0	37 943
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	209 062	234 598
Reparationer	47 201	88 120
El	202 584	358 706
Uppvärmning	230 072	228 154
Vatten	90 346	10 674
Sophämtning	102 831	92 240
Övriga avgifter	148 298	162 655
Förvaltningsarvoden	94 918	73 164
Övriga driftskostnader	67 895	225 501
	<b>1 193 206</b>	<b>1 473 811</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
VVS	25 000	0
	<b>25 000</b>	<b>0</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Övriga externa kostnader	4 281	4 654
	<b>4 281</b>	<b>4 654</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	16 000	16 000
Sammanträdesersättningar	32 500	32 500
Löner och andra ersättningar	660	0
Sociala kostnader	9 279	9 067
	<b>58 439</b>	<b>57 567</b>
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	1 623 175	1 623 175
	<b>1 623 175</b>	<b>1 623 175</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter skattekonto	4 298	419
Övriga ränteintäkter	37 960	297
	<b>42 258</b>	<b>716</b>

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	653 166	660 506
Övriga finansiella kostnader	900	3 384
	<b>654 066</b>	<b>663 890</b>
<b>Not 10 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>-200 550</b>	<b>-372 098</b>
Avsättning till underhållsfond	-127 000	-127 000
Disposition ur underhållsfond	25 000	0
Resultat efter underhållspåverkan	-302 550	-499 098
<b>Varav hänförlighet till andel kapital</b>		
Årsavgifter kapital	395 160	395 160
Räntekostnader och finansiella kostnader	-150 025	-151 957
Amortering	-140 000	-140 000
Overskott (+), underskott (-)	105 135	103 203
Ingående kapitalresultat	344 956	241 753
Årets kapitalresultat	105 135	103 203
Extra amortering	0	0
Utgående kapitalresultat	450 091	344 956
<b>Varav hänförligt till andel drift</b>		
Intäkter	2 962 457	3 055 838
Kostnader	-2 905 001	-3 162 590
Räntekostnader gemensamma lån	-503 141	-508 549
Amortering	-460 000	-460 000
Nettoavsättning/disposition underhållsfond	-127 000	-127 000
Overskott (+), underskott (-)	-1 032 685	-1 202 301
Avgår avskrivningar	1 623 175	1 623 175
	590 490	420 874

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	194 781 000	194 781 000
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	194 781 000	194 781 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 246 350	-1 623 175
Årets avskrivningar	-1 623 175	-1 623 175
Utgående avskrivningar	-4 869 525	-3 246 350
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>189 911 475</b>	<b>191 534 650</b>
<b>Bokfört värde markanläggningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>33 572 000</b>	<b>33 572 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>223 483 475</b>	<b>225 106 650</b>
Taxeringsvärde för Stenungsund, Stenung 2:203		
Byggnad - bostäder	72 000 000	72 000 000
	72 000 000	72 000 000
Mark - bostäder	10 400 000	10 400 000
	10 400 000	10 400 000
Taxeringsvärde totalt	82 400 000	82 400 000
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar	59 167 000	59 167 000
<b>Not 12 Kundfordringar</b>		
Hyses och avgiftsfordringar	69 521	129
Övriga kundfordringar	1 400	0
	<b>70 921</b>	<b>129</b>
<b>Not 13 Övriga fordringar</b>		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	769 219	1 753 913
Skattekonto	134 274	411 597
Övrigt	153 353	0
	<b>1 056 846</b>	<b>2 165 510</b>
<b>Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	98 831	83 879
Upplupna intäkter	11 883	153 353
	<b>110 714</b>	<b>237 232</b>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
-------	------------	------------

<b>Not 15 Kortfristiga placeringar</b>		
--	--	--

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2023-09-11	2024-03-11	6 mån	3,40%	1 000 000
HSB Göteborg HSB	2023-12-11	2024-03-11	3 mån	3,60%	700 000
					<b>1 700 000</b>

Fastränteplacering	1 700 000	0
	<b>1 700 000</b>	<b>0</b>

<b>Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
--	--	--	--	--	--

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
* Swedbank Hypotek	2953935794	1,03%	2024-08-23	10 591 250	115 000
Swedbank Hypotek	2953935810	1,06%	2025-08-25	10 684 250	115 000
Swedbank Hypotek	2953935828	1,23%	2026-08-25	10 583 250	115 000
Swedbank Hypotek	2953935836	1,38%	2028-08-25	10 673 250	115 000
** Swedbank Hypotek	2953935844	1,38%	2028-08-25	10 785 000	140 000
				53 317 000	600 000

Nästa års amortering beräknas uppgå till	600 000
*Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld	10 476 250
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	11 076 250

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	<b>42 240 750</b>
--	-------------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	50 317 000
---	------------

\*\* Lån kopplade till andelstal kapital.

<b>Not 17 Övriga kortfristiga skulder</b>		
---	--	--

Källskatt	14 550	14 550
Arbetsgivaravgifter	9 278	9 065
Övriga kortfristiga skulder	131 357	131 357
	<b>155 185</b>	<b>154 972</b>

<b>Noter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	5 405	5 467
Övriga upplupna kostnader	74 455	136 670
Förutbetalda hyror och avgifter	306 551	287 198
	<b>386 411</b>	<b>429 335</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad  
Stenungsund

Bertil Olofsson

Hans-Ulric Nyström

Jan Brusquini

Michael Benjaminsson

Monica Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Laila Pedersen  
BoRevision AB valdes till revisionsbolag av föreningen



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Solgårdsterrassen 1, org.nr. 769635-1266

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Solgårdsterrassen 1 för räkenskapsåret 2023.

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 31 december 2023 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.

### 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 den 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. Den 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Solgårdsterrassen 1 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

---

Stenungsund

Digitalt signerad av

Laila Pedersen  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Solgårdsterrassen 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JAN BRUSQUINI**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-02-18 kl. 18:33:34



**HANS-ULRIC NYSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-16 kl. 08:54:16



**MONICA LARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-21 kl. 08:51:25



**BERTIL OLOFSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-21 kl. 08:40:22



**MICHAEL BENJAMINSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-18 kl. 15:59:08



**LAILA PEDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-02-26 kl. 13:52:45



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Solgårdsterrassen 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

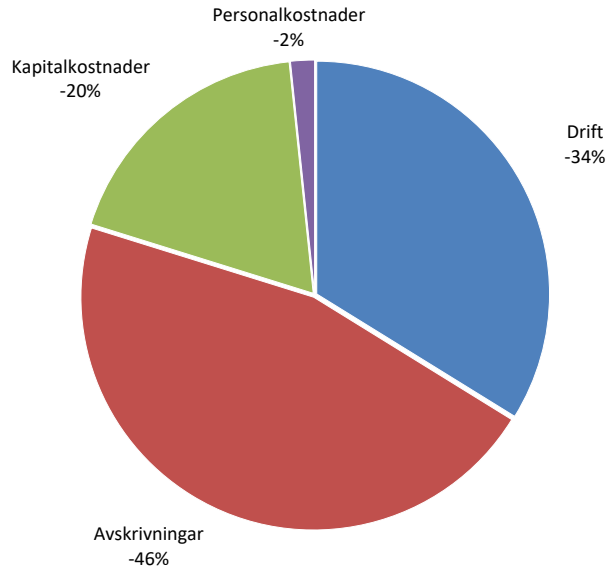
**LAILA PEDERSEN**

**Bolagsrevisor**

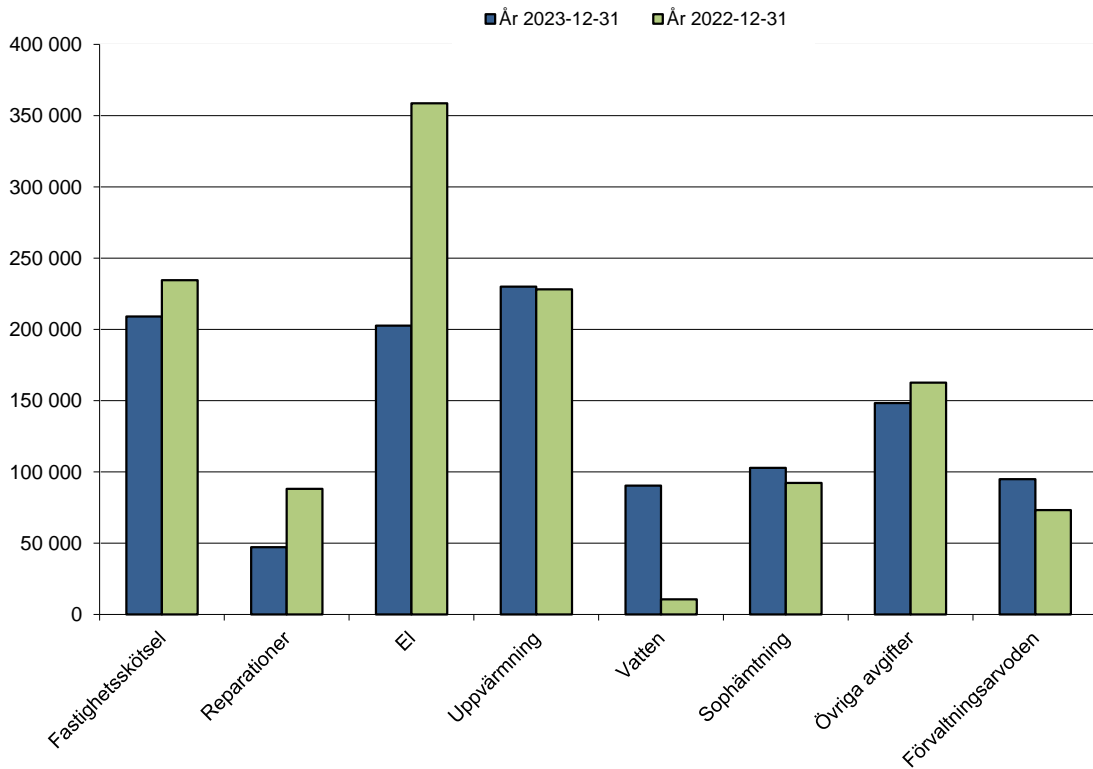
E-signerade med BankID: 2024-02-26 kl. 13:52:05



# Totala kostnader



# Fördelning driftkostnader



# Bostadsrättsförening Solgårdsterrassen 1

## Lista andeltals kapital

LGH	Andelstal	LGH	Andelstal	
	1001	2,70 %	2204	2,70 %
	1002	0,00 %	2301	0,00 %
	1003	2,70 %	2302	0,00 %
	1101	0,00 %	2801	2,70 %
	1102	2,70 %	2802	2,70 %
	1103	0,00 %	2901	2,70 %
	1104	0,00 %	2902	2,70 %
	1201	0,00 %	7001	2,70 %
	1202	2,70 %	7101	2,70 %
	1203	0,00 %	7102	2,70 %
	1204	2,70 %	7103	2,70 %
	1301	0,00 %	7104	2,70 %
	1302	0,00 %	7201	2,70 %
	1801	2,70 %	7202	2,70 %
	1901	2,70 %	7203	2,70 %
	1902	2,70 %	7204	2,70 %
	2001	2,70 %	7301	2,70 %
	2002	0,00 %	7302	2,70 %
	2003	2,70 %	7303	2,70 %
	2101	2,70 %	7304	2,70 %
	2102	2,70 %	7401	2,70 %
	2103	2,70 %	7402	2,70 %
	2104	2,70 %	7403	0,00 %
	2201	2,70 %	7404	0,00 %
	2202	0,00 %	7501	2,70 %
	2203	2,70 %	7502	0,00 %

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.