



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Solsidan 1



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Solsidan 1 med säte i Örnsköldsvik org.nr. 769633-3488 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-11-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden och marken på fastigheten i Örnsköldsvik kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Örnsköldsvik 7:6	2016-11-21	2019

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-09-24.

Antal	Benämning	Total yta m ²
34	p-platser	0
84	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 510
50	Carport	0
4	Gästparkeringar	0
2	handikap-platser	0
Totalt 174 objekt		5 510

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 30 st 2 rok, 34 st 3 rok, 16 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Gösta Lindberg	Ordförande
Matts Nordin	Ledamot
Katarina Eriksson	Ledamot
Marie Wiklund	Ledamot
Emelie Andersson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gösta Lindberg, Emelie Andersson och Katarina Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Frida Kolbäck från KPMG, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Ann-Christin Dahlberg, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar. På stämman togs beslut 1 (av 2) på nya stadgar enligt lagändringar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

Efter budgeterat kraftiga kostnadsökningar, främst räntekostnader och driftkostnader har styrelsen beslutat att höja månadsavgifterna för 2024 med 10%.

Föreningen har nyligen upprättat en underhållsplan som gäller från 2024.

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.

Styrelsens kommentarer:

- Utfört en OVK (ventilationskontroll)
- Tagit in låneofferter från 5st. banker och utvärderat dessa. Kommer skriva om ett lån.
- Kontroll av rör genomföringar och åtgärd.
- Deltagit på ett flertal informationsmöten gällande bostadsrättsfrågor digitalt.
- Deltagit på möten som HSB har kallat till och övriga Bostadsrättsföreningars möten.
- Deltagit på budgetkonferens.
- Genomfört en besiktning av hissar.
- Tagit in offerter på städning, sandning/snörojning, fastighetsskötsel och ekonomi. Byter på tre och behåller bara ekonomin hos HSB.
- Omförhandlat Tele2 avtalet till bättre villkor.

- Uppsatt julgran på innergården och serverade glögg till boende.
- Tagit in offerter för ny revisor som blir KPMG.
- Åtgärdat hemsidan.
- Genomfört en service av ventilations aggregaten och bytt filter.
- Skapat mer plats i cykelförråden.
- Testat brandluckor.
- Hanterat ca 35 felanmälningar.
- Monterat 4st. dubbla elbilsaddare.
- Löpande kontakter med HSB gällande ekonomi och fastighetsskötsel.
- Fortsatt kontakt med NCC gällande bl.a. källare i 5:an och gräsytor.
- Infört att resp. får betala sin elförbrukning till motorvärmaren.
- Haft dialog med revisor och ekonom för att bedöma hyresökning.
- Genomfört en stämma.
- Blom-gruppen har planterat blommor i blomlådor.
- Utfört SBA (systematiskt brandskyddsarbete)
- Genomfört två städdagar.
- Extra amorterat 2 Mkr.

Styrelsens övriga kommentarer:

KONE genomför regelbundet service av hissar.

Tele2 för bredband, TV och telefoni

Avarn sköter vår låsjour samt störningsärenden.

Inlands Luft utför service på ventilationsaggregatet och filterbyten.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

Byggbeslag utför service på dörrautomatik.

Fastighetstvätt utför service på utrustning i de gemensamma tvättstugorna.

Individuell Mätning Debitering (IMD)

Vi har individuell mätning av hushållsel och debitering av förbrukning ett kvartal i efterskott, detsamma gäller parkeringsplatser med elbilsladdning.

Efter beslut av styrelsen kommer även förbrukningen av elenergi för motorvärmare debiteras användaren med start 2023.

Vi har inga planerade underhållsåtgärder inom de närmaste 10 åren. Underhållsplan är beställd och under framtagande.

Det finns gott om lediga platser för elbilsladdning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 120 och under året har det tillkommit 8 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 121.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	268	330	328	324	0
Skuldsättning, kr/kvm	8 509	8 969	9 064	9 433	9 737
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 509	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	12	15	15	16	0
Energikostnad, kr/kvm	175	155	141	134	0
Årsavgifter, kr/kvm	722	594	594	594	594
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	816	757	752	775	0
Nettoomsättning, tkr	4 497	4 157	4 142	4 029	816
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 899	-1 556	-1 567	-1 351	-368
Soliditet, %	76	75	75	74	74

Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

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. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och 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 om räkenskapsårets förlust:

På grund av att föreningen är relativt nybyggd (2019) är det högt byggnadsvärde och där med höga avskrivnings- och räntekostnader som påverkar resultatet.

Årets resultat är -1899 tkr, budgeterat resultat är -2285 tkr, kostnadskalkyl enligt ekonomisk plan för 2023 -2806 tkr.

Utöver den fasta amorteringen har styrelsen valt att extraamortera 2 mkr 2023 och på så sätt minska räntekostnaderna framöver. Om man räknar bort extraamorteringen har föreningen ett positivt kassaflöde och jobbar ständigt med att sänka kostnaderna.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	153 882 900	0	0	153 882 900
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 102 080	0	298 000	1 400 080
S:a bundet eget kapital, kr	154 984 980	0	298 000	155 282 980
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 400 293	-1 555 797	-298 000	-6 254 090
Årets resultat, kr	-1 555 797	1 555 797	-1 899 068	-1 899 068
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 956 090	0	-2 197 068	-8 153 158
S:a eget kapital, kr	149 028 890	0	-1 899 068	147 129 822

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 298 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-5 956 090
Årets resultat, kr	-1 899 068
Reservation till underhållsfond, kr	-298 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-8 153 158

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-8 153 158

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 496 538	4 157 284
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	15 340
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 496 538	4 172 625
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 785 044	-1 628 827
Övriga externa kostnader	Not 5	-204 735	-187 910
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-22 323	-20 887
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 373 704	-3 373 704
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 385 805	-5 211 328
RÖRELSERESULTAT		-889 267	-1 038 703
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		20 573	89
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 027 864	-516 393
Övriga finansiella poster	Not 8	-2 510	-790
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 009 801	-517 094
ÅRETS RESULTAT		-1 899 068	-1 555 797

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	193 184 839	196 558 543
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>193 184 839</u>	<u>196 558 543</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>193 184 839</u>	<u>196 558 543</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		580	255
Avräkningskonto HSB		1 402 343	2 356 565
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	22 839	1 760
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	117 817	156 687
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 543 579</u>	<u>2 515 267</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 12	15 066	6 890
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>15 066</u>	<u>6 890</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 558 646</u>	<u>2 522 157</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>194 743 485</u>	<u>199 080 700</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	153 882 900	153 882 900
Fond för yttre underhåll	1 400 080	1 102 080
Summa bundet eget kapital	155 282 980	154 984 980
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-6 254 090	-4 400 293
Årets resultat	-1 899 068	-1 555 797
Summa ansamlad förlust	-8 153 158	-5 956 090
Summa eget kapital	147 129 822	149 028 890
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 10 863 882	35 462 754
Summa långfristiga skulder	10 863 882	35 462 754
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	36 019 678	13 957 294
Leverantörsskulder	139 585	63 622
Övriga kortfristiga skulder	Not 14 4 246	5 614
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 586 272	562 526
Summa kortfristiga skulder	36 749 781	14 589 056
Summa skulder	47 613 663	50 051 810
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	194 743 485	199 080 700

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-889 267	-1 038 703
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 373 704	3 373 704
	<u>2 484 437</u>	<u>2 335 001</u>
Erhållen ränta	20 573	89
Erlagd ränta	-1 022 604	-518 255
Övriga poster	-2 510	-790
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 479 895</u>	<u>1 816 045</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	17 466	-52 829
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	93 081	-17 991
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 590 443</u>	<u>1 745 225</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 536 488	-521 898
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-2 536 488</u>	<u>-521 898</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-946 045	1 223 327
Likvida medel vid årets början	2 363 455	1 140 128
Likvida medel vid årets slut	1 417 409	2 363 455
	<u>-946 045</u>	<u>1 223 327</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 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 visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 602 940	3 275 316
Hysesintäkt garage och bilplatser	451 958	448 476
Konsumtionsavgift el	174 412	164 837
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	200 592	198 403
Intäkt andrahandsupplåtelse	54 167	43 124
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	12 477	11 304
Övriga primära intäkter och ersättningar	-8	15 824
	4 496 538	4 157 284
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag för installation av laddstolpar	0	15 340
	0	15 340
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-127 359	-38 349
El	-306 067	-229 023
Uppvärmning	-281 113	-272 610
Vatten	-375 322	-352 151
Renhållning	-133 564	-122 361
Bevakningskostnader	-7 009	-5 318
TV, bredband, iptelefoni	-186 068	-206 053
Obligatoriska besiktningar	-14 313	0
Serviceavtal	-22 812	-49 544
Hissar serviceavtal & besiktning	-19 378	-19 169
Förvaltningskostnader	-258 253	-274 948
Försäkringar	-46 319	-51 034
Övriga driftskostnader	-7 469	-8 266
	-1 785 044	-1 628 827
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-26 956	-30 181
Övriga förvaltningskostnader	-157 443	-145 354
Kostnader överlåtelse och panter	-16 392	-6 519
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-102
Konsulter	0	-4 915
Förbrukningsinventarier	-3 944	-839
	-204 735	-187 910
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-18 000	-16 400
Övriga arvoden	-1 000	0
Sociala avgifter	-3 323	-3 712
Utbildning	0	-775
	-22 323	-20 887
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-3 373 704	-3 373 704
	-3 373 704	-3 373 704
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankavgifter	-2 510	-790
	-2 510	-790

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

207 231 701 207 231 701

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

207 231 701 207 231 701**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-10 673 157 -7 299 453

Årets avskrivningar byggnader

-3 373 704 -3 373 704

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-14 046 861 -10 673 157**Utgående redovisat värde****193 184 839 196 558 543**

Redovisade värden byggnader

193 184 839 196 558 543

Fastighetsbeteckning: Örnsköldsvik 7:6

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2019	94 000 000	11 600 000	105 600 000	105 600 000
		94 000 000	11 600 000	105 600 000	105 600 000

Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckning

53 648 800

53 648 800

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**53 648 800****53 648 800****Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

1 793

1 760

Övriga kortfristiga fordringar

21 046

0

22 839**1 760****Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

36 482

28 078

Förutbetalad kabel-TV och bredband

41 104

51 319

Förutbetalad HSB

32 500

70 819

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7 731

6 471

117 817**156 687****Not 12 BANK**

SEB

13 846

6 890

Danske Bank

1 221

0

15 066**6 890**

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank	3,61%	2024-03-31	11 420 806	0
Danske Bank	3,29%	2024-01-31	10 650 184	0
SE-Banken Bolån	0,96%	2024-10-28	13 412 200	0
SE-Banken Bolån	1,09%	2026-10-28	11 400 370	536 488
			46 883 560	536 488

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

10 863 882

Nästa års amortering av långfristig skuld

536 488

Lån som ska konverteras inom ett år

35 483 190

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

36 019 678

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 145 952

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

44 201 120

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	0	4 939
Övriga kortfristiga skulder	4 246	675
	4 246	5 614

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	156 405	132 147
Upplupna räntekostnader	7 617	2 358
Upplupen revision	23 000	25 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	392 656	364 941
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 594	38 080
	586 272	562 526

2023-12-31

2022-12-31

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Lånen i Danske bank är bundna på 1 respektive 2 år från sista januari 2024.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Gösta Lindberg.....
Emelie Andersson.....
Katarina Eriksson.....
Marie Wiklund.....
Matts Nordin

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

Frida Kolbäck
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Solsidan 1, org. nr 769633-3488

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solsidan 1 för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 9 maj 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 vi professionellt omdöme och utom en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Solsidan 1 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ömsköldsvik enligt vår digitala underskrift

KPMG AB

Frida Kolbäck

Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

GÖSTA LINDBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 16:18:27



KATARINA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 13:41:49



MATTS NORDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 13:59:17



EMELIE ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 15:56:31



MARIE WIKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 17:33:23



FRIDA KOLBÄCK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 17:02:36



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

FRIDA KOLBÄCK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 17:01:37



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 stadgarna 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

Stadgarna 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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.