

Årsredovisning för

Brf Solheden

747000-0659

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Solheden, 747000-0659, med säte i Trelleborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-10-30. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2017-10-27 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Martin Handal	Ordförande	Vald t.o.m. föreningsstämman 2024
Maria Humlehed	Ledamot	2025
Robin Frid	Ledamot	2025
Helena Jonasson	Ledamot	2025
Jenny Larsson	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

Eva Nettrander	Suppleant	2024
----------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Revelino revision AB	Auktoriserad revisor
----------------------	----------------------

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Trelleborg Skölden 1 och Trelleborg Innerstaden 2:15 i Trelleborgs kommun med därpå uppförda byggnader med 45 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1954 och 1967. Fastigheternas adresser är Carl Smithsgatan 12-32, Farmgatan 29-43, Frennegatan 2-4 och Ståstorgsgatan 8-40.

Föreningen upplåter 45 lägenheter med bostadsrätt samt 36 garageplatser och 5 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

4 rok

45 st

Total tomtarea: 10 473 kvm

Total bostadsarea: 3 870 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2017-09-30.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

T.T.A. Fastighet & Skötsel

Telia (tidigare Ownit enbart bredband)

Trelleborgs kommun

Trelleborgs Energi

Bredablick Förvaltning

Anticimex

Skötsel av yttre miljö

Bredband och TV

Avfall

Elavtal avseende volym

Ekonomisk förvaltning

Skadeförsäkring

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 69 396 kr och planerat underhåll för 888 190 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-10-10 av Sustend.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 647 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 167 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 5 april 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Brf Solheden

Verksamhetsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Solheden i Trelleborg får härmed avge följande årsredovisning för verksamhetsåret 2023.

Avgifter

Avgifter fördelar sig enligt följande;

Läg nr	Månad	Avgift	Bränsle	S:a/månad
1-44	Jan-Dec	2750:-	1650:-	4400:-
45	Jan-Dec	4200:-	2364:-	6564:-
Garage	Jan-Dec	110:-		

Försäkring och avtal

Fastigheterna är brandförsäkrade med fullvärdesgaranti. Maskiner, värmeanläggningar, park och trädgårdsanläggning är försäkrade. Garantiförsäkring för kassör är tecknad. I fastighetsförsäkringen ingår också ansvarsförsäkring, rättsskyddsförsäkring, tilläggsförsäkring för bostadsrätt och husbocksförsäkring med saneringsavtal mot skadedjur.

Medlemsantal

Föreningen hade vid årets början 45 medlemmar med rösträtt (1 per lägenhet). Under året har 5 lägenheter bytt ägare.

Fastighetsskötsel

Under året har löpande underhåll genomförts. Nenne är fortfarande medlemmarnas vaktmästare/kontaktperson vid problem i lägenheten, Nenne kontaktar därefter Micke på Alsingevallen.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 6 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31 0 st.

Överlåtelse och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 69 medlemmar.
8 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
7 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 70 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna den 1 mars 2024 med 10%.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	2 669	2 242	2 243	2 244
Resultat efter finansiella poster	-351	-686	447	569
Förändring av underhållsfond	-241	-255	556	550
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-13	-334	-13	116
Sparande kr / kvm	164	77	154	187
Soliditet (%)	43	46	51	45
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	622	565	565	565
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	89	96	96	96
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	622	565	565	565
Driftskostnad, kr / kvm	394	388	312	271
Energikostnad, kr / kvm	233	263	171	154
Ränta, kr / kvm	18	20	25	28
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	167	164	161	157
Lån, kr / kvm	697	746	796	916
Skuldsättning bostadsrätter kr / kvm	697	746	796	916
Räntekänslighet (%)	1	1	1	2
Snittränta (%)	2,63	2,63	3,13	3,05

Nyckeltal är beräkande enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomsättning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll,

tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	129 627	2 986 837	573 971	-686 345
Disposition enligt föreningsstämma			-686 345	686 345
Avsättning till underhållsfond		647 000	-647 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-888 190	888 190	
Årets resultat				-351 980
Vid årets slut	129 627	2 745 647	128 816	-351 980

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-112 374
Årets resultat före fondförändring	-351 980
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-647 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	888 190

Summa över/underskott	-223 164
-----------------------	-----------------

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-223 164
-----------------------------------	-----------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 445 885	2 230 050
Övriga rörelseintäkter	3	222 822	12 420
Summa rörelseintäkter		2 668 707	2 242 470
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 480 694	-2 479 423
Övriga externa kostnader	7	-218 807	-119 304
Personalkostnader	8	-167 899	-156 631
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-97 509	-97 508
Summa rörelsekostnader		-2 964 909	-2 852 866
Rörelseresultat		-296 202	-610 396
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 907	743
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71 069	-76 063
Summa finansiella poster		-55 162	-75 320
Resultat efter finansiella poster		-351 364	-685 716
Årets skattekostnader		-617	-629
Årets resultat		-351 980	-686 345

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,16	4 055 707	4 153 216
Summa materiella anläggningstillgångar		4 055 707	4 153 216
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella instrument		723 847	723 847
Summa finansiella anläggningstillgångar		723 847	723 847
Summa anläggningstillgångar		4 779 554	4 877 063
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		2 476	301
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	122 529	86 826
Summa kortfristiga fordringar		125 005	87 127
Kassa och bank	12	1 309 428	1 545 461
Summa omsättningstillgångar		1 434 433	1 632 588
SUMMA TILLGÅNGAR		6 213 987	6 509 651

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		129 627	129 627
Underhållsfond		2 745 647	2 986 837
Summa bundet eget kapital		2 875 274	3 116 464
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		128 816	573 971
Årets resultat		-351 980	-686 345
Summa fritt eget kapital		-223 164	-112 374
Summa eget kapital		2 652 110	3 004 090
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	2 506 925	2 697 929
Summa långfristiga skulder		2 506 925	2 697 929
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	191 004	191 004
Leverantörsskulder		501 577	36 032
Skatteskulder		3 702	564
Övriga skulder		44 241	2 121
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	314 428	577 911
Summa kortfristiga skulder		1 054 952	807 632
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 213 987	6 509 651

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-296 202	-610 396
Avskrivningar	97 509	97 508
	-198 693	-512 888
Erhållen ränta	15 907	743
Erlagd ränta	-71 069	-76 063
Betald skatt	-617	-629
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-254 472	-588 837
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-37 877	-23 333
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	247 320	123 932
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-45 029	-488 238
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-191 004	-191 004
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-191 004	-191 004
Årets kassaflöde	-236 033	-679 242
Likvida medel vid årets början	1 545 461	2 224 703
Likvida medel vid årets slut	1 309 428	1 545 461

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	120 år
-----------	--------

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	2 405 569	2 186 880
Hyror p-platser/garage	36 641	39 165
Övriga objekt	3 675	4 005
Summa	2 445 885	2 230 050

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Överlåtelseavgifter	6 355	6 022
Övriga intäkter	216 467	6 398
Summa	222 822	12 420

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 207 000 i form av elstöd (etc)

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	8 844	14 954
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	23 008
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	889	2 308
Övrigt, gemensamma utrymmen	10 425	-
VA & sanitet, installationer	23 301	13 928
Värme, installationer	7 967	17 819
Ventilation, installationer	-	1 827
El, installationer	735	5 951
Tele/TV/porttelefon, installationer	998	1 995
Huskropp	-	5 728
Markytor	16 237	3 372
Summa	69 396	90 890

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	68 043	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	92 636	747 345
VA & sanitet, installationer	14 300	58 118
Värme, installationer	123 822	-
Huskropp, fasader	42 376	-
Huskropp, fönster	-	15 000
Huskropp, balkonger	46 820	-
Markytor	500 193	68 206
Summa	888 190	888 669

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	90 665	87 515
Teknisk förvaltning	56 414	53 693
Besiktningskostnader	2 290	2 160
Bevakningskostnader	-	3 750
Snöröjning	55 977	34 245
Förbrukningsmaterial	30 517	14 839
El	102 275	446 665
Uppvärmning	617 077	420 676
Vatten och avlopp	182 179	149 412
Avfallshantering	146 825	145 094
Försäkringar	59 295	63 515
Kabel-TV	9 603	-
Bredband	168 867	78 300
Abonnemang porttelefon/hissttelefon	1 124	-
Summa	1 523 108	1 499 864

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	325	-
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	79 969	3 585
Kontorsmateriel och trycksaker	4 114	1 988
Tele och post	3 038	2 925
Förvaltningskostnader	96 223	92 279
Revision	16 407	12 875
Bankkostnader	350	1 601
Övriga externa tjänster	17 581	3 416
Övriga externa kostnader	800	635
Summa	218 807	119 304

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har haft anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	66 000	66 000
Övriga arvoden	2 000	2 000
Löner till anställda	71 266	61 041
Summa	139 266	129 041
Sociala avgifter	28 633	27 590
Summa	167 899	156 631

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	97 509	97 508
Summa	97 509	97 508

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	11 747 993	11 747 993
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	11 747 993	11 747 993
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-7 594 777	-7 497 269
	-7 594 777	-7 497 269
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-97 509	-97 508
	-97 509	-97 508
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-7 692 286	-7 594 777
 Redovisat värde	4 055 707	4 153 216
 <i>Varav</i>		
Byggnader	4 055 707	4 153 216
 Taxeringsvärden		
Bostäder	36 600 000	36 600 000
Lokaler	1 916 000	1 916 000
Totalt taxeringsvärde	38 516 000	38 516 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>28 671 000</i>	<i>28 671 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	122 529	86 826
Summa	122 529	86 826

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 095 419	1 545 461
Transaktionskonto Swedbank	214 009	-
Summa	1 309 428	1 545 461

Not 13 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	191 004	191 004
Förfaller 2-5 år från balansdagen	2 186 853	987 684
Förfaller senare än fem år från balansdagen	320 072	1 901 249
Summa	2 697 929	3 079 937

Not 14 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	2 697 929	2 888 933
Summa	2 697 929	2 888 933

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	2,64 %	2026-04-24	796 680	-	79 672	717 008
Swedbank	2,65 %	2027-11-25	1 604 181	-	83 332	1 520 849
Stadshypotek	1,98 %	2029-09-30	488 072	-	28 000	460 072
Summa			2 888 933	-	191 004	2 697 929

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	10 897	11 818
Förutbetalda intäkter	204 519	203 784
Upplupna revisionsarvoden	15 126	13 125
Upplupna driftskostnader	83 886	349 184
Summa	314 428	577 911

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	6 864 300	6 864 300
Summa ställda säkerheter	6 864 300	6 864 300

Underskrifter

Trelleborg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Martin Handal
Styrelseordförande

Maria Humlehed

Robin Frid

Helena Jonasson

Jenny Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
Revelino AB

Lennart Nilsson
Auktoriserad revisor

Jenny Tobiaeson
Auktoriserad revisor