

Årsredovisning

för

Brf Solliden

773200-0232

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen för Brf Solliden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Revisorn 20 i Karlstads kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet i Karlstads kommun består av;

13 st 1 rum o kök
38 st 2 rum och kök
44 st 3 rum och kök
11 st 4 rum och kök
3 st uthyrda lokaler

Den totala boytan är 6 229 m². Lokaler 245 m². Föreningen innehar mark med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Bostadsrättsförsäkring ingår.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,5% av fastighetens taxeringsvärdet. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Föreningen har en underhållsplan som uppdateras löpande.

Fastighetsförvaltning

Utföres av "byalaget". Gräsklippning av Fabi-fastighetstjänst. Lokalvård av Städtjänst i Värmland.

Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2023-05-24 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning :

Marie Brunzell	Ledamot	Ordförande
Stefan Arvidsson	Ledamot	
Adrian Nilsson	Ledamot	
Kent Högberg	Ledamot	
Jennie Persson	Ledamot	
Kerstin Bergström	Suppleant	
Madelene Brunzell	Suppleant	
Eva Malmsköld	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden samt ett antal informella möten.

Arvode till styrelsen har utgått med 93 050 kr exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Revisorer

Stefan Mott, LR Revision

Ordinarie

Valberedning

Kristopher Björklund

Per Hellström

Anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 137 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid räkenskapsårets utgång upplåtna. Under året har 11 överlåtelser skett.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har inget att rapportera. Under verksamhetsåret har löpande underhåll utförts i normal omfattning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018.

Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar ett negativt resultat för 2023 främst till följd av ökade räntekostnader. Kassaflödet från den löpande verksamheten i föreningen är dock positivt, se kassaflödesanalys på sida 8. Styrelsen ser över det framtida avgiftsuttaget för föreningen. Under 2023 och 2024 har två avgiftsökningar skett. Föreningen har extra amorterat sina lån med 1 mkr samt placerat 1,5 mkr på räntebärande konto.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 10% 1/4-2023. Genomsnittlig avgift är 533 kr per m.2. ². Från och med 1/1 -2024 höjdes årsavgifterna med 3%.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgift utgår med 0,3% på taxvärdet alt. 1 589 kr per lägenhet samt 1% på lokaler.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 694	3 442	3 443	3 440
Resultat efter finansiella poster	-186	-65	25	247
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	533	491	491	491
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 307	2 484	2 508	2 536
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 397	2 582	2 607	2 636
Sparande per kvm (kr/kvm)	89	141	166	173
Räntekänslighet (%)	4,5	5,3	5,3	5,4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	166	155	151	133
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89,2	87,7	88,7	88,8
Soliditet (%)	21,0	14,0	14,1	14,3

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 433 500	0	760 266	587 052	-64 842	2 715 976
Upplåtelse av lgh		1 710 727				1 710 727
Disposition av föregående års resultat:				-64 842	64 842	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			352 000	-352 000		0
Årets resultat					-186 350	-186 350
Belopp vid årets utgång	1 433 500	1 710 727	1 112 266	170 210	-186 350	4 240 353

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	170 210
årets förlust	-186 350
	-16 140

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	352 000
i ny räkning överföres	-368 140
	-16 140

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 693 915	3 442 320
Övriga rörelseintäkter	3	28 081	48 426
Summa rörelseintäkter		3 721 996	3 490 746
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 398 502	-2 464 483
Övriga externa kostnader	5	-204 934	-174 909
Personalkostnader	6	-217 232	-258 961
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-440 000	-440 000
Summa rörelsekostnader		-3 260 668	-3 338 353
Rörelseresultat		461 328	152 393
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 110	3 215
Räntekostnader och liknande resultatposter		-656 788	-220 450
Summa finansiella poster		-647 678	-217 235
Resultat efter finansiella poster		-186 350	-64 842
Resultat före skatt		-186 350	-64 842
Årets resultat		-186 350	-64 842

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	17 391 337	17 831 337
Summa materiella anläggningstillgångar		17 391 337	17 831 337
Summa anläggningstillgångar		17 391 337	17 831 337
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	3 985
Övriga fordringar		33 040	45 453
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	197 782	81 712
Summa kortfristiga fordringar		230 822	131 150
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 551 010	1 506 314
Summa kassa och bank		2 551 010	1 506 314
Summa omsättningstillgångar		2 781 832	1 637 464
SUMMA TILLGÅNGAR		20 173 169	19 468 801

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 433 500	1 433 500
Förlagsinsatser		1 710 727	0
Fond för yttre underhåll		1 112 266	760 266
Summa bundet eget kapital		4 256 493	2 193 766
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		170 210	587 052
Årets resultat		-186 350	-64 842
Summa fritt eget kapital		-16 140	522 210
Summa eget kapital		4 240 353	2 715 976
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	6 195 000	0
Summa långfristiga skulder		6 195 000	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	8 737 302	16 082 056
Leverantörsskulder		361 617	129 259
Skatteskulder		1 135	0
Övriga skulder		64 936	12 048
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	572 826	529 462
Summa kortfristiga skulder		9 737 816	16 752 825
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 173 169	19 468 801

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-186 350	-64 842
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		440 000	440 000
Övrigt		13 548	-44 547
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		267 198	330 611
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		3 985	-3 985
Förändring av kortfristiga fordringar		-116 070	14 423
Förändring av leverantörsskulder		232 358	-81 568
Förändring av kortfristiga skulder		96 251	97 547
Kassaflöde från den löpande verksamheten		483 722	357 028
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda insatser		1 710 727	0
Amortering		-1 149 754	-153 852
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		560 973	-153 852
Årets kassaflöde		1 044 695	203 176
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 506 314	1 303 138
Likvida medel vid årets slut		2 551 009	1 506 314

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Finansiella anläggningstillgångar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

Fastighetslån med förfallodag under 2023 samt den del av övriga lån som amorteras under 2023 redovisas som kortfristiga.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 319 635	3 061 407
Hyror lokaler	217 072	237 259
Hyror garage och parkeringsplatser	157 209	143 654
	3 693 916	3 442 320

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv, telefoni och bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Elstöd	20 329	0
Övriga intäkter	7 752	3 208
Felaktig bokförd skatt 2020	0	39 314
Återbäring LF	0	5 904
	28 081	48 426

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Lokalvård bolag	95 240	108 484
Rep och underhåll	321 040	536 556
El	130 577	106 202
Värme	718 455	680 271
Vatten och avlopp	225 086	215 906
Renhållning	131 664	121 815
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättsförsäkring	63 902	60 462
TV/Bredband	309 841	312 062
Trädgårdskostnader	69 639	25 437
Fastighetsskatt	195 695	189 725
Snöröjning	32 750	36 099
Bevakning	6 555	5 955
Övriga driftskostnader	51 410	59 989
Telefon och porto	0	786
Förbrukningsmaterial	6 397	4 734
Obligatorisk vent.kontroll	40 250	0
	2 398 501	2 464 483

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvoden	11 250	4 250
Förvaltningskostnader	98 435	95 605
Konsultkostnader	48 875	29 490
Övriga föreningskostnader	46 374	45 564
Summa	204 934	174 909

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	93 050	87 700
Löner	70 352	134 195
Bilersättning	1 610	4 453
Sociala kostnader, Fora, m.m.	52 220	32 613
Totalt	217 232	258 961

Not 7 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 756 992	32 756 992
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 756 992	32 756 992
Ingående avskrivningar	-14 925 655	-14 485 655
Årets avskrivningar	-440 000	-440 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 365 655	-14 925 655
Utgående redovisat värde	17 391 337	17 831 337
Taxeringsvärden byggnader	49 509 000	49 509 000
Taxeringsvärden mark	20 888 000	20 888 000
Summa	70 397 000	70 397 000
Bokfört värde byggnader	16 334 527	16 774 527
Bokfört värde mark	1 056 810	1 056 810
Summa	17 391 337	17 831 337

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalad försäkringspremie	74 137	5 057
Tele 2	77 633	76 655
Vänerförvaltning AB	27 779	0
Upplupna ränteintäkter	8 233	0
Amortering	10 000	0
	197 782	81 712

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Handelsbanken	4,61	2025-09-11	6 265 000	6 335 000
Handelsbanken	4,75	2024-01-11	1 000 000	2 000 000
Handelsbanken	4,77	2024-01-11	3 730 000	3 770 000
Handelsbanken	4,00	2024-01-30	3 937 302	3 977 056
Summa			14 932 302	16 082 056
Kortfristig del av långfristig skuld			-8 737 302	-16 082 056
Långfristig del av skulder till kreditinstitut			6 195 000	0

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca.14 200 000 kr om fem år.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	307 436	309 457
Upplupen ränta	102 270	54 991
Renhållning	10 379	9 430
Snöröjning	9 450	1 331
Fastighetsavgift	15 640	15 640
Upplupna revisionsarvoden	0	11 250
El	11 050	15 683
Fjärrvärme	115 821	111 681
Övriga poster	780	0
	572 826	529 463

Not 9 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	17 854 000	17 854 000
	17 854 000	17 854 000

Not 10 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Styrelsen har inget att rapportera.

Karlstad

Marie Brunzell
Ordförande

Kenth Högberg
Ledamot

Stefan Arvidsson
Ledamot

Adrian Nilsson
Ledamot

Jennie Persson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Stefan Mott
Godkänd revisor

Följande handlingar har undertecknats den 14 maj 2024



Solliden2023.pdf

(142225 byte)
SHA-512: f301581bd892e71f946561effe1be46e244f2
211d3a40fc02baf8a5e3aa4a3116f9090d78a67b506413
d430be6ce5c1b4245e019b9fa2e76faa2b4a9204a53b3

Underskrifter

2024-05-13 17:11:51 (CET)



Adrian Nilsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-13 17:31:39 (CET)



Jennie Persson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-13 17:16:54 (CET)



Kenth Åke Högberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-13 16:51:48 (CET)



Marie Helene Brunzell

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-13 17:17:04 (CET)



Stefan Arvidsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-14 15:26:04 (CET)



Stefan Mott

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2023

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

58509b5422bdb9e956a4e01efd177148fc5afa88a9827f0d73ed3b0a19c8f4fbc6cda20ff0b3905f058c2353aba7e40a49d94f405b0e30bb7fa95cc697460fb6



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.