

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Skurup

769636-2511

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Skurup får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och där tillhörande mark för permanent boende åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen äger fastigheten Skurup Kalkstenen 21 i Skurups kommun. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-10-09.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar.

Föreningens styrelse

	Funktion:	Vald tom stämma:
Andreas Håkansson	Ordförande	2026
Viktor Petrovski	Ledamot	2025
Kristina Hansson	Ledamot	2024
Alen Kaljaca	Ledamot	2025
Mari Eriksson	Suppleant	2024
Ninnie Klintesten	Suppleant	2024
Ebba Jönsson	Suppleant	2024
Jonathan Franke	Suppleant	2024

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening. Styrelsen ska bestå av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen väljs av föreningsstämman för tiden fram till och med nästa föreningsstämma.

Revisor:

Maria Jönsson , BDO

Förvaltning:

KPO Förvaltnings AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltning åt föreningen. Örestads Industribevakning AB har svarat för fastighetsjouren.

Fastigheten upplåter 23 st bostadslägenheter med en totalyta på 2 007 kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Energideklarationen blev klar och fick betyg B.

Beslut togs om Hyreshöjning pga höjda räntor hos banken.

Ett stabilt och fungerande år för föreningen.

Medlemsinformation

Årsavgifterna höjdes med 5% från och med 2023-01-01.

Under året har 3 st lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningen hade vid årets slut 37 (35) st medlemmar.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	1 224	1 102	1 193	140
Resultat efter finansiella poster	-213	-225	46	62
Soliditet %	63	63	63	62
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	12 104	11 913	12 354	12 479
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	572	545	545	545
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	39,48	--	--	--
Sparande (kr) per kvadratmeter	174,49	--	--	--
Räntekänslighet %	21,16	--	--	--

2020 innefattar endast drygt 1 månad.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	41 685 000	200 700	-93 343	-224 947
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-224 947	224 947
Avsättning underhållsfond		100 350	-100 350	
Årets resultat				-213 281
Belopp vid årets utgång	41 685 000	301 050	-418 639	-213 281

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-418 639
Årets resultat	-213 281
Summa	-631 920

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-631 920
Summa	-631 920

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 224 141	1 102 236
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 224 141	1 102 236
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-124 553	-285 447
Övriga externa kostnader	4	-73 571	-76 213
Personalkostnader		-44 683	-44 683
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-563 475	-563 475
Summa rörelsekostnader		-806 282	-969 818
Rörelseresultat		417 859	132 418
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-631 140	-357 368
Summa finansiella poster		-631 140	-357 365
Resultat efter finansiella poster		-213 281	-224 947
Resultat före skatt		-213 281	-224 947
Årets resultat		-213 281	-224 947

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	64 942 076	65 505 551
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		64 942 076	65 505 551
Summa anläggningstillgångar		64 942 076	65 505 551
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 144	0
Övriga fordringar		5	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	31 143	24 389
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		36 292	24 394
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		826 589	100 769
<i>Summa kassa och bank</i>		826 589	100 769
Summa omsättningstillgångar		862 881	125 163
SUMMA TILLGÅNGAR		65 804 957	65 630 714

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	41 685 000	41 685 000
Fond för yttre underhåll	301 050	200 700
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>41 986 050</i>	<i>41 885 700</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-418 639	-93 343
Årets resultat	-213 281	-224 947
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-631 920</i>	<i>-318 290</i>
Summa eget kapital	41 354 130	41 567 410
Långfristiga skulder 9		
Övriga skulder till kreditinstitut	15 679 700	23 659 429
Summa långfristiga skulder	15 679 700	23 659 429
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 613 372	250 872
Förskott från kunder	4 919	4 919
Leverantörsskulder	31 666	15 918
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	121 170	132 166
10		
Summa kortfristiga skulder	8 771 127	403 875
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	65 804 957	65 630 714

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	417 859	132 418
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	563 475	563 475
Erhållen ränta	0	3
Erlagd ränta	-631 140	-357.368
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>350 194</i>	<i>338 528</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-11 896	-1 392
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	4 752	82 020
Kassaflöde från den löpande verksamheten	343 050	419 156
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-250 872	-884 515
Justering felaktig lånedragning från 2022	633 643	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	382 771	-884 515
Årets kassaflöde	725 821	-465 359
Likvida medel vid årets början	100 769	566 128
Likvida medel vid årets slut	826 589	100 769

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

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

Avsättning till underhållsfond har gjorts med 50:- per kvm BOA.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker över den förväntade nyttjandeperioden.

	Procent	År
Byggnader och mark	1%	100

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt

Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

*Räntekänslighet = Räntebärande skulder * 0,01 / årsavgifter*

Not 2 Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 147 984	1 002 234
Debitering VA	69 677	93 657
Övriga intäkter	6 480	6 345
Summa	1 224 141	1 102 236

Not 3	Driftkostnader	2023	2022
	Bevakningskostnader	5 388	15 832
	Fastighetsförsäkring	25 548	27 879
	El	9 628	11 908
	Vatten och avlopp	69 614	126 328
	Övriga fastighetskostnader	14 375	103 500
	Summa	124 553	285 447

Avläsning av vattenmätarna gjordes under 2022 vilket förklarar högre kostnad för VA.

Övriga fastighetskostnader 2022 avser garantibesiktning.

Not 4	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Programvaror	1 227	1 397
	Redovisningstjänster	48 187	55 525
	Revisionsarvode	19 687	15 625
	Bankkostnader	3 495	2 596
	Övriga kostnader	975	1 070
	Summa	73 571	76 213

Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023	2022
	Räntekostnader till kreditinstitut	629 904	356 855
	Ränta skattekonto	0	359
	Övriga räntekostnader	1 236	154
	Summa	631 140	357 368

Not 6	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	66 632 501	66 632 501
	Utgående anskaffningsvärden	66 632 501	66 632 501
	Ingående avskrivningar	-1 126 950	-563 475
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-563 475	-563 475
	Utgående avskrivningar	-1 690 425	-1 126 950
	Redovisat värde	64 942 076	65 505 551

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Förutbetald försäkring	25 897	24 389
	Förutbetald kostnad programvaror	246	0
	Upplupen intäkt VA	5 000	0
	Summa	31 143	24 389

Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Skurup
769636-2511

10(11)

Not 8	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	Skurups Sparbank transaktionskonto	726 270	0
	Skurups Sparbank sparkonto	100 319	100 769
	Summa	826 589	100 769

Not 9	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Skurups Sparbank 695 971 953-2	7 568 072	7 818 944
	Skurups Sparbank 695 971 957-3	8 362 500	7 728 857
	Handelsbanken 466463	8 362 500	8 362 500
	Avgår nästa års amortering	-8 613 372	-250 872
	Summa	15 679 700	23 659 429

Ett av lånen löper ut 2024 och klassas därför som kortfristig.

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Förutbetalda avgifter	97 501	84 674
	Upplupen el	948	1 755
	Upplupen VA	7 097	6 737
	Upplupet revisionsarvode	15 624	15 000
	Upplupna räntekostnader	0	24 000
	Summa	121 170	132 166

Not 11	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	25 087 500	25 087 500
	Summa ställda säkerheter	25 087 500	25 087 500

W

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avgifterna höjdes med 16% från 2024-01-01.

UNDERSKRIFTER

Skurup 2024-0501



Andreas Håkanson



Kristina Hansson



Alen Kaljaca



Viktor Petrovski

Min revisionsberättelse har lämnats

2024-05-13



Maria Jönsson
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Skurup
Org.nr. 769636-2511

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Skurup för år 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". 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 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 uppger, 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, förfälskning, 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Skurup för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionsd 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.

Malmö den 13 maj 2024



Maria Jönsson

Auktoriserad revisor