



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Solgårdsterrassen 3



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Solgårdsterrassen 3 med säte i Stenungsund org.nr. 769638-6577 får härmed avge 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 2020. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-06-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stenungsund kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stenung 2:305	2020-04-27	2019

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
46	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3566
1	gästlägenhet	0
36	parkeringsplatser	0
Totalt 83 objekt		3566

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 11 st 2 rok, 20 st 3 rok, 3 st 4 rok, 8 st 4.5 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stenungsund Stenung GA:29	G:A	717921-2225	47 / 129	Parkeringsgarage med infart, Elförsörjning och laddstationer.
Stenungsund Stenung GA:30	G:A	717921-2225	47 / 129	Innergård, Anläggningar för avfallshantering, Elförsörjning, Vatten- och avloppsförsörjning samt lekplats
Stenungsund Stenung GA:31	G:A	717921-2225	1080 / 5100	Väg

Totalt 3 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll
Linda Lindberg	Ordförande
Elisabet Hultengren	Ledamot
Marcus Jacobsen	Ledamot
Jenny Andreasson	Ledamot
Alexander Björkman	Ledamot
Per-Arne Hellberg	Suppleant
Lars Lindberg	Suppleant
Emanuel Stenberg	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Linda Lindberg, Jenny Andreasson, Elisabet Hultengren, Alexander Björkman, Marcus Jacobsen, Per-Arne Hellberg, Lars Lindberg & Emanuel Stenberg.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna eller av hela styrelsen.

Revisorer har varit: Laila Pedersen på BoRevision i Sverige AB vald av föreningen, samt revisorn utser själv revisorssuppleant.

Valberedning har varit: Mikael Jyborn och Roger Tölldén , vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-27. På stämman deltog 33 varav 23 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under räkenskapsåret höjdes avgiften för drift med 0%, till 698kr/kvm och avgiften för kapital höjdes med 0% från och med 2023-01-01.

Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgiften för drift med 10% och avgiften för kapital höjdes ned 3% från och med 2024-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-01-01.

Slutbesiktning start 2022-12-08 - slut 2023-01-13. (Besikningsgruppen Göteborg Stockholm AB.)

Sedan föreningen startade har följande åtgärder genomförts:

- Styrelsen har noggrant granskat och gått igenom alla dokument som överlämnats av Byggstyrelsen. Vi upptäckte att det redan fanns en Underhållsplan för Solgårdsterrassen 3 på 30 år. Nuvarande teknisk förvaltning av HSB. Detta resulterade i en kostnadsbesparing på ungefär 45 000 kr (engångsbelopp). Enligt planen ska den första uppdateringen ske inom 5 år från inflyttning och därefter bör underhållsplanen uppdateras årligen.
- Uppdatering av våra elmätare samt avstämning med Informativ, då vi tidigare blivit feldebiterade på grund av fel antal laddplatser i garaget samt överdebitering på en stor del av våra mätpunkter
- Föreningen blev feltaxerad på grund av felaktiga underlag från Peab till Skatteverket. Detta har nu åtgärdats och genererar en besparing på cirka 20 000 kr per år.
- Alla avtal har granskats och organiserats av styrelsen inför framtiden.
- En yttrefond har startats för att möjliggöra underhåll i enlighet med stadgarna.
- Ett kundmöte har ägt rum med SEB där samarbetet och låneöversikten diskuterades. HSB rekommenderade en höjning av månadsavgiften (drift) med 15%, medan SEB rekommenderade 7-8%. Brf Solgårdsterrassen 1 och 2 valde att höja med 10% till sina medlemmar. Efter att ha beaktat att vi redan fick en höjning vid inflytt, beslutade styrelsen att även höja med 10%. Styrelsen ser positivt på föreningens ekonomi när vi jämför våra nuvarande lägre månadsavgifter än både Brf 1 och 2 samt en låg belåningsgrad på 36%.
- En Trivselgrupp har startats som ansvarar för gästlägenheten 15 och andra trivselfaktorer i vårt närområde. Kontaktpersoner för gruppen är Susanne Hellberg och Ingrid Schollin.
- Grannsamverkan har också startat under november månad med Per-Arne Hellberg som kontaktperson. Skyltar har satts upp i området och på dörrarna för att informera om detta. För att främja samhörighet har det även hållits aktiviteter som "Golftävling" med korvgrillning på gården och ett glöggmingel i garaget i samband med information om Grannsamverkan.
- Styrelsen har hanterat "störningsfrågor" och vidtagit åtgärder för att försöka hitta en lösning, allt efter bästa förmåga.
- Tillsammans med Samfälligheten har styrelsen klargjort reglerna angående p-platser i garaget, särskilt när det gäller andrahandskontrakt.

För följande fem år planerar föreningen att utföra och genomföra följande åtgärder:

- Styrelsen kommer att övervaka och följa upp samtliga avtal som föreningen har. Vi har totalt fyra lån med olika löptider och kommer att förhandla fram bästa möjliga ränta. Det är viktigt att hålla koll på garantitiderna på lång sikt, särskilt för perioden 2027-2028 samt 10-års garantin som löper ut 2032/2033.

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

Styrelsen kommer att bevaka och följa upp samtliga avtal som föreningen har.

Föreningen har totalt fyra lån med fyra olika löptider där vi behöver förhandla fram bästa möjliga ränta.

Viktigt att ha koll på garantitiderna på lång sikt, (2027-2028). 10 års garantin 2032/2033.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 46 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 0 och under året har det tillkommit 74 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 67.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	53	0	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 891	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 891	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	16	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	127	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	820	0	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	890	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 934	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-972	0	0	0	0
Soliditet, %	77	0	0	0	0

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	137 750 000	0	0	137 750 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	17 700 000	0	0	17 700 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	125 000	125 000
S:a bundet eget kapital, kr	155 450 000	0	125 000	155 575 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	0	0	-125 000	-125 000
Årets resultat, kr	0	0	-971 612	-971 612
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	0	0	-1 096 612	-1 096 612
S:a eget kapital, kr	155 450 000	0	-971 612	154 478 388

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 125 000 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	0
Årets resultat, kr	-971 612
Reservation till underhållsfond, kr	-125 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 096 612

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 096 612

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

Upplysning negativt resultat

Det stora negativa resultat kan förklaras med de höga avskrivningarna samt höga räntekostnader på föreningens lån. Avskrivningsbeloppet är inte pengar som ska betalas utan en bokföringspost för att reglera värde på byggnaden. Kassaflödet bedöms dock vara tillräckligt att på kortare sikt betala föreningens fakturor samt på längre sikt finansiera föreningens underhåll. Därför täcks ej avskrivningen helt upp av årsavgifter och det uppstår ett planerat underskott. För föreningens kassaflöde se not 14 ÅR, sidan 10.

		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 956 469	0
Övriga rörelseintäkter	Not 2	216 777	0
Summa rörelseintäkter		3 173 246	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 106 012	0
Övriga externa kostnader	Not 4	-5 907	0
Personalkostnader	Not 5	-43 150	0
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-1 160 584	0
Summa rörelsekostnader		-2 315 653	0
Rörelseresultat		857 593	0
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	1 733	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 830 938	0
Summa finansiella poster		-1 829 205	0
Årets resultat	Not 9	-971 612	0

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 10 200 309 416	0
Inventarier	Not 11 0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12 0	190 759 640
	<u>200 309 416</u>	<u>190 759 640</u>
Summa anläggningstillgångar	200 309 416	190 759 640
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 13 1 400	153 150 000
Övriga fordringar	Not 14 708 057	2 781
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15 112 311	169 246
	<u>821 768</u>	<u>153 322 027</u>
Kassa och bank	19 368	249 431
Summa omsättningstillgångar	841 136	153 571 458
Summa tillgångar	201 150 552	344 331 098

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	137 750 000	137 750 000
Upplåtelseavgifter	17 700 000	17 700 000
Underhållsfond	125 000	0
	<u>155 575 000</u>	<u>155 450 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-125 000	0
Årets resultat	-971 612	0
	<u>-1 096 612</u>	<u>0</u>
Summa eget kapital	154 478 388	155 450 000
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16 <u>33 758 000</u>	<u>188 645 586</u>
	33 758 000	188 645 586
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	12 210 000	0
Leverantörsskulder	99 432	92 912
Skatteskulder	142 600	142 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>462 133</u>	<u>0</u>
	12 914 165	235 512
Summa skulder	46 672 165	188 881 098
Summa Eget kapital och skulder	201 150 552	344 331 098

Kassaflödesanalys	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-971 612	0
Avskrivningar	1 160 584	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	188 972	0
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	153 064 417	-153 320 314
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	468 653	-1 914 488
Kassaflöde från löpande verksamhet	153 722 042	-155 234 802
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-10 710 360	-38 988 717
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-10 710 360	-38 988 717
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-142 677 586	38 161 899
Inbetalda insatser	0	155 450 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-142 677 586	193 611 899
Årets kassaflöde	334 096	-611 620
Likvida medel vid årets början	249 431	861 051
Likvida medel vid årets slut	583 527	249 431

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

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

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

Kassaflödesanalys

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter, drift	2 347 703	0
Årsavgifter, kapital	434 732	0
Årsavgifter elintäkter	78 566	0
Årsavgifter vattenintäkter	62 481	0
Hyror	8 750	0
Övriga intäkter	24 237	0
	2 956 469	0
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter*	216 777	0
varav *PEAB, driftavräkning	174 202	0
*PEAB, vidarefakturerering av konsultkostnader	27 576	0
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	139 664	0
Reparationer	34 620	0
El	189 610	0
Uppvärmning	201 316	0
Vatten	62 766	0
Sophämtning	90 451	0
Övriga avgifter	148 238	0
Förvaltningsarvoden	111 750	0
Övriga driftskostnader	127 598	0
	1 106 012	0
Not 4 Övriga externa kostnader		
Övriga externa kostnader	5 907	0
	5 907	0
Not 5 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	28 650	0
Sociala kostnader	9 000	0
Kurser och konferenser	5 500	0
	43 150	0
Not 6 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	1 160 584	0
	1 160 584	0
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	1 299	0
Övriga ränteintäkter	434	0
	1 733	0
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 707 919	0
Övriga finansiella kostnader	123 019	0
	1 830 938	0

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 9 Årets resultat		
Redovisat resultat	-971 612	0
Avsättning till underhållsfond	-125 000	0
Disposition ur underhållsfond	0	0
Resultat efter underhållspåverkan	-1 096 612	0
Varav hänförlighet till andel kapital		
Årsavgifter kapital	434 732	
Räntekostnader och finansiella kostnader	-325 737	
Amortering	-50 000	
Overskott (+), underskott (-)	58 995	
Ingående kapitalresultat	0	
Årets kapitalresultat	58 995	
Extra amortering	0	
Utgående kapitalresultat	58 995	
Varav hänförligt till andel drift		
Intäkter	2 740 247	
Kostnader	-2 438 672	
Räntekostnader gemensamma lån	-1 382 182	
Amortering	-182 000	
Nettoavsättning/disposition underhållsfond	-125 000	
Overskott (+), underskott (-)	-1 387 607	
Avgår avskrivningar	1 160 584	
	-227 023	

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	128 559 640	0
Årets investeringar	10 710 360	128 559 640
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	139 270 000	128 559 640
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-1 160 584	0
Utgående avskrivningar	-1 160 584	0
Bokfört värde byggnader	138 109 416	128 559 640
Bokfört värde markanläggningar	0	0
Bokfört värde mark	62 200 000	62 200 000
Bokfört värde byggnader och mark	200 309 416	190 759 640
Taxeringsvärde för Stenungsund, Stenung 2:305		
Byggnad - bostäder	62 000 000	ej åsatt
Byggnad - lokaler	2 204 000	ej åsatt
	64 204 000	
Mark - bostäder	11 000 000	ej åsatt
Mark - lokaler	1 050 000	ej åsatt
	12 050 000	
Taxeringsvärde totalt	76 254 000	ej åsatt
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	50 020 000	50 020 000
Not 11 Inventarier		
Bokfört värde	0	0
Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående pågående nyanläggningar	190 759 640	190 759 640
Periodens anskaffningar	9 549 776	
Omföring av pågående projekt till fastighet	-200 309 416	
	0	190 759 640
Not 13 Kundfordringar		
Övriga kundfordringar	1 400	153 150 000
	1 400	153 150 000

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 14 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	564 158	0			
Skattekonto	143 899	0			
Övrigt	0	2 781			
	708 057	2 781			
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	112 311	92 912			
	112 311	92 912			
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
		Nästa års amortering			
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
*SE-Banken Bolån	47454905	4,89%	2024-02-28	12 039 000	61 000
SE-Banken Bolån	47454913	3,84%	2025-02-28	12 039 000	61 000
SE-Banken Bolån	47454921	3,68%	2026-02-28	12 040 000	60 000
** SE-Banken Bolån	47454948	3,63%	2027-02-28	9 850 000	50 000
				45 968 000	232 000
					Nästa års amortering beräknas uppgå till 232 000
					*Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld 11 978 000
					Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 12 210 000
					Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 33 758 000
					Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 44 808 000
					** Lån kopplade till andelstal kapital.
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader	26 640	0			
Övriga upplupna kostnader	151 805	0			
Förutbetalda hyror och avgifter	283 688	0			
	462 133	0			

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad
Stenungsund

Alexander Björkman

Elisabet Hultengren

Jenny Andreasson

Linda Lindberg

Marcus Jacobsen

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

Laila Pedersen

BoRevision AB valdes till revisionsbolag av föreningen

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Solgårdsterrassen 3, org.nr. 769638-6577

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solgårdsterrassen 3 för räkenskapsåret 2023.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Solgårdsterrassen 3 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stenungsund

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Solgårdsterrassen 3 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LINDA LINDBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 09:59:52



MARCUS JACOBSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 12:11:15



JENNY ANDREASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 12:46:58



ELISABET HULTENGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 13:33:29



ALEXANDER BJÖRKMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 10:13:52



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 15:30:45



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Solgårdsterrassen 3 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

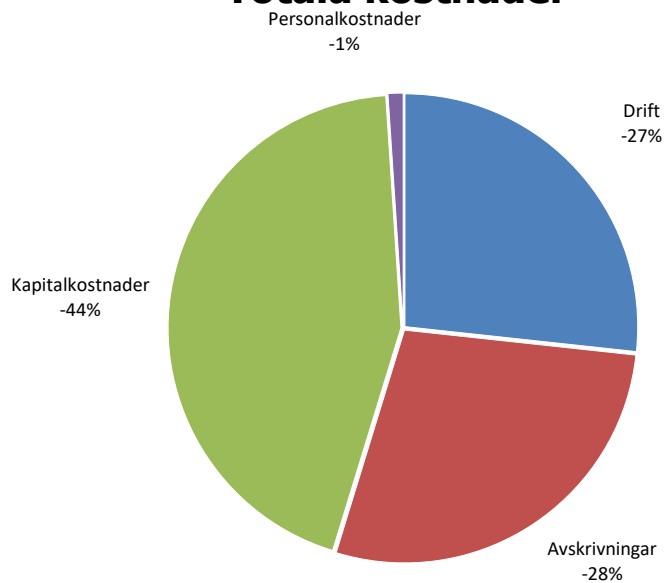
LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

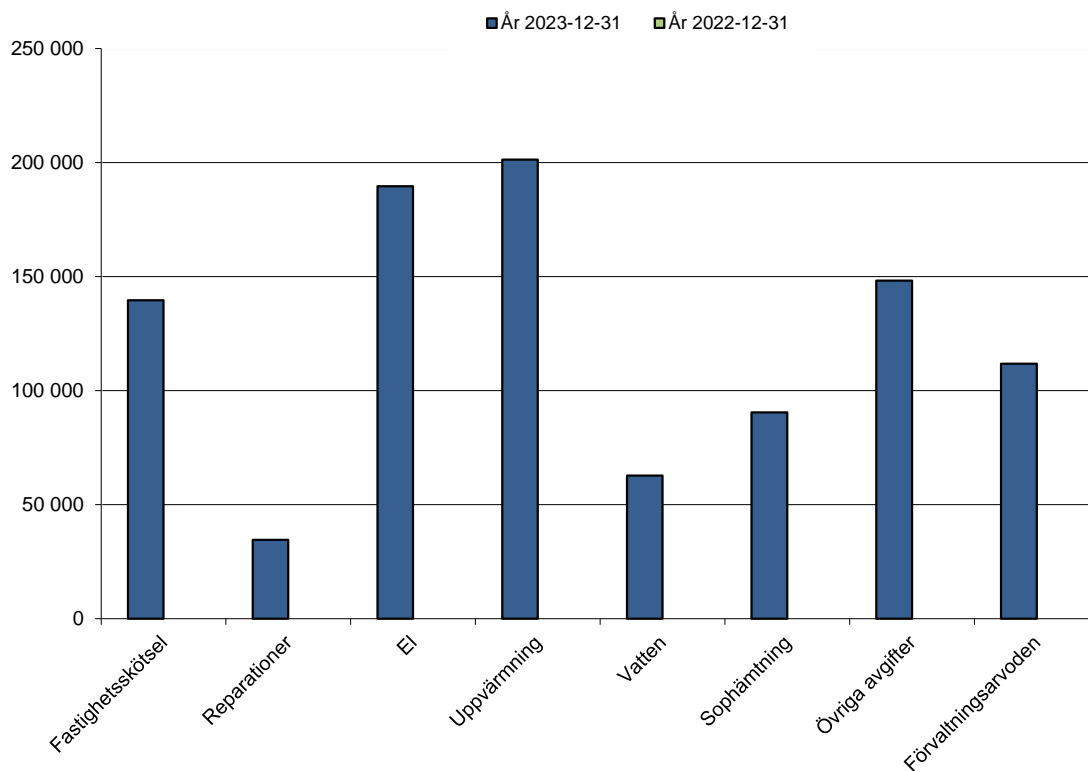
E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 15:31:03



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Bostadsrättsförening Solgårdsterrassen 3

Lista andeltals kapital

LGH	Andelstal		LGH	Andelstal
	5001	3,03 %	6104	3,03 %
	5002	0,00 %	6105	0,00 %
	5003	0,00 %	6201	3,03 %
	5101	3,03 %	6202	3,03 %
	5102	3,03 %	6203	3,03 %
	5103	3,03 %	6204	3,03 %
	5104	0,00 %	6205	3,03 %
	5201	3,03 %	6301	3,03 %
	5202	3,03 %	6302	3,03 %
	5203	0,00 %	6303	3,03 %
	5204	0,00 %	6304	3,03 %
	5301	3,03 %	6305	3,03 %
	5302	3,03 %	6401	3,03 %
	5303	3,03 %	6402	3,03 %
	5304	0,00 %	6403	3,03 %
	5401	0,00 %	6404	3,03 %
	5402	0,00 %	6405	3,03 %
	5501	0,00 %	6501	3,03 %
	5502	0,00 %	6502	3,03 %
	5901	3,03 %	6601	0,00 %
	5902	3,03 %	6602	0,00 %
	6001	3,03 %		
	6101	3,03 %		
	6102	3,03 %		
	6103	3,03 %		

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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