

Brf Solstrålen

Årsredovisning 2023

BREDABLICK

 phm partner



Årsredovisning för
Brf Solstrålen
769613-1593
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Solstrålen, 769613-1593, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-09-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-01-22 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-13 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har del i gemensamhetsanläggningen Malmö Österport ga:1. Gemensamhetsanläggningen Malmö Österport ga:1 ändamål är att förvalta garage i källarplan, biltvättplats, fjärrvärmecentral, avhärtningsrum och elcentral samt i markplan garage och sprinklercentral med manöverrum, vidare ingår inbrotts och passageanläggning.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Bo Måbrink	Ordförande	2025
Adam Vaskovic	Ledamot	2025
Peter Jönsson	Ledamot	2024
Erik Axell	Ledamot	2024
Anna Helgesson	Ledamot	2025 (avgick 2023-11-23)

Styrelsesuppleanter

Henrik Nilsson	Suppleant	2024
Livia Vladu	Suppleant	2024

Ordinarie revisorer

KPMG AB	Auktoriserad revisor
---------	----------------------

Valberedning

Patrik Hansson	Sammanställande
Viggo Sjöström	

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Österport 8 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 175 lägenheter och 8 lokaler. Byggnaden är uppförd 1971. Fastighetens adresser är Grönegatan 11, Norregatan 4-10 samt Stora Trädgårdsgatan 3.

Föreningen upplåter 162 lägenheter och 3 lokaler med bostadsrätt och 13 lägenheter, 5 lokaler, 1 förråd samt 162 garageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
	9	83	79	4
Total tomtarea:			6 418 kvm	
Total bostadsarea:			11 020 kvm	
- varav bostadsrättsarea:			10238 kvm	
- varav hyresrättsarea:			782 kvm	
Total lokalarea:			418 kvm	
- varav bostadsrättslokalarea:			386 kvm	

Lokalförteckning

	Yta	Kontraktslängd
Hyresgäst		
Coaching med mera-Malmö HB	85 kvm	2026-08-31
BienVélo AB	136 kvm	2027-01-31
Animo Assistans AB	97 kvm	2026-01-31
Maxo Dental AB	40 kvm	2024-12-13
Föreningslokal	60 kvm	

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-02-08.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF. 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 och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal tom 2023-12-31.

Väsentliga avtal

Tele 2	Kabel-TV
Ownit	Bredband
Fortum	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Brandservice Syd	SBA (Systematiskt BrandskyddsArbete)
MSW Servicebolag	Serviceavtal hissar
Safeteam	Serviceavtal dörrar
VEAB	Serviceavtal ventilation
QSEC	Serviceavtal värme
Bengtssons Tvättmaskinsservice	Serviceavtal tvättmaskiner
Brunata	Avläsning IMD, EI och varmvatten

Underhåll och reparationerÅrets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 817 707 kr och planerat underhåll för 147 818 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 2023 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 3 166 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 223 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Ny takbeklädnad	2008
Nya fönster och balkongdörrar	2009,2010
Nya fläktar på taket 11 st	2011
Relining av avloppstammar	2016
Tappvatten	2018-2019
Installation av varmvatten- och elmätare	2019
Nya värmväxlare	2018
Nya cirkulationspumpar	2019/1st och 2014/3 st
Nytt expansionskärl	2016
Ny tvättutrustning och uppfräschning av 4 tvättstugor	2017
Renovering av gården	2015,2016
9 st nya lägenheter i före detta lokaler	2016,2018
Fasadtvätt och målning av bröstningen under fönster och balkonräckens utsida samt väggar på loftgången	2017
Målning av trapphusen	2017
Målning hissar invändigt	2017,2020
Målning av fläkthusen på taket 11 st	2019
Solceller	2020
Porttelefonsystem	2020

Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 8 maj 2023, samt extra föreningsstämma 29 maj 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

2023 var ett år nära våra kostnader för räntor ökade, fjärrvärmekostnader och vatten samt sophämtning höjdes också betydligt. Två lån omsattes under året med betydligt högre ränta, allt detta sammantaget gjorde att vi fick vi höja årsavgiften. Vi har även genom förhandling med Hyresgästföreningen bruksvärderat våra hyresrätter och resultatet av den förhandlingen blev att vi höjde hyrorna med 5% från den 1/12 2023 samt extra höjning varje år till 2027 utöver de ordinarie höjningarna varje år. El priset höll sig ganska stabilt under senare del av året och våra solceller producerade bra med el. Garageplatserna var uthyrda till 100% under hela året. Tyvärr har vi haft en lokal outhyrd nästan hela året på Norregatan 8 men när detta skrivs är den uthyrd till BienVelo på 3 år och de flyttade in den 1/2 2024. Inga större reparationer har skett under året bara normalt underhåll samt så har gården fått en hel del nya växter. Vi har haft två vattenläckor under året, en av dessa berodde på slarvigt renoverat badrum i skrivandet stund är det inte avgjort vem som skall stå för kostnaden. Den andra var en mindre läcka från taket vid ett fläkthuset på Grönegatan som uppstod under stormen och regnet under hösten 2023 den är nu åtgärdad.

En styrelsemedlem flyttade från oss i november och fram till stämman är vi 4 ledamöter och 2 suppleanter i styrelsen.

Som alla har märkt bytte vi förvaltaren den 1/1 2024 till Nabo. Efter 12 år med Bredablick var det dags att få in nytt folk tyckte vi. Ett 1 årigt avtal är tecknat när det gäller ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning och fastighetsskötsel. Den 1/3 2024 tog även Nabo hand om trappstädningen. De har 5½ månader på sig att visa vad de går för sedan utvärdera vi deras tjänster. Boende får gärna mejla synpunkter om nya förvaltaren.

Bo Måbrink
Ordförande Brf.Solstrålen

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2023 har 26 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 17 överlåtelser).

Under 2023 har 1 upplåtelser av bostadsrätter skett. (fg år skedde 3 upplåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 9 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 11 st)

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 209 medlemmar.

25 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

26 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 208 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 senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 8,5 %.

I årsavgiften ingår värme samt kallvatten.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.

Föreningen har avläsning av el och varmvatten vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	11 101	11 102	10 458	10 579
Resultat efter finansiella poster	947	252	353	1 709
Förändring av underhållsfond	3 018	1 557	618	978
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-265	486	1 529	2 459
Sparande, kr / kvm	199	236	-	-
Soliditet (%)	71	71	65	63
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	714	683	-	-
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	68	65	-	-
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	639	618	615	613
Bostadshyra, kr / kvm	1 475	1 408	1 482	1 484
Lokalhyra, kr / kvm	661	872	862	831
Driftskostnad, kr / kvm	391	357	-	-
Energikostnad, kr / kvm	198	170	-	-
Ränta, kr / kvm	74	59	-	-
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	223	218	107	105
Lån, kr / kvm	4 223	4 223	-	-
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	5 648	5 675	-	-
Räntekänslighet (%)	8	8	-	-
Snittränta (%)	1,76	1,40	0,93	1,04

Nyckeltal är beräknade 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 balansomslutning.

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.

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	162 053 766	4 206 092	-15 819 029	251 878
Disposition enligt föreningsstämma			251 878	-251 878
Avsättning till underhållsfond		3 166 000	-3 166 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-147 818	147 819	
Årets upplåtelse	1 814 967			
Årets resultat				946 756
Vid årets slut	163 868 733	7 224 274	-18 585 332	946 756

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-15 567 150
Årets resultat före fondförändring	946 756
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-3 166 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	147 818
Summa över/underskott	-17 638 576

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning -17 638 576

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	9 761 655	9 568 485
Övriga rörelseintäkter	3	1 339 221	1 534 004
Summa rörelseintäkter		11 100 876	11 102 489
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-6 523 713	-7 450 388
Övriga externa kostnader	7	-606 448	-556 200
Personalkostnader	8	-261 770	-242 383
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 806 504	-1 790 798
Summa rörelsekostnader		-9 198 435	-10 039 769
Rörelseresultat		1 902 441	1 062 720
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		100 205	30 245
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 055 890	-841 087
Summa finansiella poster		-955 685	-810 842
Resultat efter finansiella poster		946 756	251 878
Årets resultat		946 756	251 878

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
--------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar*****Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader och mark	10,17	205 373 822	207 050 660
Inventarier, maskiner och installationer	11	2 076 409	1 939 523
Summa materiella anläggningstillgångar		207 450 231	208 990 183

Summa anläggningstillgångar

		207 450 231	208 990 183
--	--	-------------	-------------

Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar***

Kundfordringar		69 620	32 765
Övriga fordringar		233 481	42 420
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	561 306	584 415
Summa kortfristiga fordringar		864 407	659 600

Kassa och bank

	13	7 521 037	3 574 094
--	----	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

		8 385 444	4 233 694
--	--	-----------	-----------

SUMMA TILLGÅNGAR

		215 835 675	213 223 877
--	--	-------------	-------------

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		163 868 733	162 053 766
Underhållsfond		7 224 274	4 206 092
Summa bundet eget kapital		171 093 007	166 259 858
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-18 585 332	-15 819 029
Årets resultat		946 756	251 878
Summa fritt eget kapital		-17 638 576	-15 567 151
Summa eget kapital		153 454 431	150 692 707
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	12 000 000	39 000 000
Summa långfristiga skulder		12 000 000	39 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	48 000 000	21 000 000
Leverantörsskulder		652 369	778 606
Skatteskulder		54 035	41 790
Övriga skulder		133 754	88 716
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 541 086	1 622 058
Summa kortfristiga skulder		50 381 244	23 531 170
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		215 835 675	213 223 877

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	1 902 441	1 062 720
Avskrivningar	1 806 504	1 790 798
	3 708 945	2 853 518
Erhållen ränta	100 205	30 245
Erlagd ränta	-1 055 890	-841 087
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	2 753 260	2 042 676
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-204 808	-120 934
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-149 924	-55 084
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 398 528	1 866 658
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-266 552	-47 600
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-266 552	-47 600
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	1 814 967	5 618 102
Upptagna lån	-	12 000 000
Amortering av låneskulder	-	-29 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 814 967	-11 381 898
Årets kassaflöde	3 946 943	-9 562 840
Likvida medel vid årets början	3 574 094	13 136 934
Likvida medel vid årets slut	7 521 037	3 574 094

(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	100 år
Inventarier, maskiner och installationer	5-25 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	6 534 441	6 280 453
Årsavgifter lokaler	206 856	200 832
Hyror bostäder	1 165 784	1 241 156
Hyror lokaler	276 315	364 428
Hyror p-platser/garage	1 563 859	1 467 224
Övriga objekt	14 400	14 392
Summa	9 761 655	9 568 485

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	169 959	190 737
Vatten	227 252	195 423
El	497 386	561 340
Debiterad fastighetsskatt	23 231	32 916
Överlåtelseavgifter	22 791	27 622
Andrahandsuthyrningsavgifter	69 434	44 982
Övriga intäkter	257 248	139 153
Försäkringsersättningar	71 920	341 831
Summa	1 339 221	1 534 004

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 187 444 i form av elstöd.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bostäder	13 617	47 057
Lokaler	11 292	40 125
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	17 772	15 676
Armaturer, gemensamma utrymmen	31 021	26 508
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	26 164	52 249
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	20 228
VA & sanitet, installationer	200 339	59 577
Värme, installationer	42 145	11 419
Ventilation, installationer	50 325	71 369
El, installationer	4 138	2 416
Tele/TV/porttelefon, installationer	3 814	1 775
Hiss	66 388	73 004
Övriga installationer	1 250	1 921
Huskropp	38 133	27 430
Markytor	201 029	-
P-platser/garage	10 939	-
Vattenskador	99 341	372 820
Skadedjur	-	834
Summa	817 707	824 408

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	21 225	37 673
VA & sanitet, installationer	12 464	-
Värme, installationer	114 129	1 083 746
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	312 587
P-platser/garage	-	113 364
Summa	147 818	1 547 370

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	534 075	521 825
Teknisk förvaltning	1 001 180	946 333
Besiktningkostnader	23 164	16 469
Bevakningskostnader	12 938	6 721
Snöröjning	7 300	10 397
Serviceavtal	88 468	76 569
Förbrukningsmaterial	56 834	57 276
Övriga utgifter för köpta tjänster	27 797	35 774
El	613 394	630 975
Uppvärmning	1 599 334	1 328 943
Vatten och avlopp	603 054	451 961
Avfallshantering	251 129	258 560
Försäkringar	163 400	141 032
Systematiskt brandskyddsarbete	18 702	19 821
Samfälligheter	315 459	326 908
Hyressättningsavgift	-	2 627
Kabel-TV	73 735	66 699
Bredband	159 079	169 882
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	9 146	9 838
Summa	5 558 188	5 078 610

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	11 488	-
Kontorsmateriel och trycksaker	3 522	-
Tele och post	13 601	18 144
Förvaltningskostnader	378 025	365 118
Revision	14 826	19 764
Självrisker vid skada	47 000	-
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	10	-
Jurist- och advokatkostnader	100 152	92 175
Bankkostnader	3 025	2 366
IT-tjänster	5 894	727
Övriga externa tjänster	26 306	57 405
Övriga externa kostnader	2 599	501
Summa	606 448	556 200

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några 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	210 000	193 204
Utbildning	-	1 478
Summa	210 000	194 682
Sociala avgifter	51 770	47 701
Summa	261 770	242 383

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	1 676 838	1 676 839
Inventarier, maskiner och installationer	129 666	113 959
Summa	1 806 504	1 790 798

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	164 031 516	164 031 516
-Mark	63 778 931	63 778 931
Utgående anskaffningsvärden	227 810 447	227 810 447
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-20 759 787	-19 082 948
	-20 759 787	-19 082 948
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 676 838	-1 676 839
	-1 676 838	-1 676 839
Utgående avskrivningar	-22 436 625	-20 759 787
Redovisat värde	205 373 822	207 050 660
<i>Varav</i>		
Byggnader	141 594 891	143 271 729
Mark	63 778 931	63 778 931
Taxeringsvärden		
Bostäder	236 000 000	236 000 000
Lokaler	25 600 000	25 600 000
Totalt taxeringsvärde	261 600 000	261 600 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>159 600 000</i>	<i>159 600 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	2 244 685	2 197 085
	2 244 685	2 197 085
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	266 552	47 600
	266 552	47 600
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	2 511 237	2 244 685
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-305 162	-191 203
	-305 162	-191 203
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-129 666	-113 959
	-129 666	-113 959
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-434 828	-305 162
 Redovisat värde	2 076 409	1 939 523

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna hyresintäkter	252 093	335 506
Förutbetalda kostnader	309 213	248 909
Summa	561 306	584 415

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	4 552 491	1 489 834
Transaktionskonto Handelsbanken	829 580	-
Placeringskonto SBAB	2 138 966	2 084 260
Summa	7 521 037	3 574 094

Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	48 000 000	21 000 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	12 000 000	39 000 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	60 000 000	60 000 000

Not 15 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	60 000 000	60 000 000
Summa	60 000 000	60 000 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	3,45 %	2025-06-30	12 000 000	-	-	12 000 000
SEB	0,36 %	2024-06-28	27 000 000	-	-	27 000 000
SEB	4,50 %	2024-12-28	10 000 000	-	-	10 000 000
SEB	4,50 %	2024-12-28	11 000 000	-	-	11 000 000
Summa			60 000 000	-	-	60 000 000

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

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	8 365	3 225
Förutbetalda intäkter	829 580	1 128 200
Upplupna revisionsarvoden	18 000	20 000
Upplupna driftskostnader	685 141	470 633
Summa	1 541 086	1 622 058

Not 17 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	101 000 000	101 000 000
Summa ställda säkerheter	101 000 000	101 000 000
I eget förvar	16 410 000	16 410 000

Underskrifter

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

Bo Måbrink
Styrelseordförande

Adam Vaskovic

Peter Jönsson

Erik Axell

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

Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Solstrålen, org. nr 769613-1593

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Solstrålen för år 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpande 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Malmö den dag som framgår av den elektroniska signaturen

KPMG AB

Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

