

# Årsredovisning för Brf Solgården i Örbyhus

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Solgården i Örbyhus registrerades 2014.03.25. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningen upplåter 6 lägenheter med bostadsrätt.

2 rum och kök	4 st	251 m <sup>2</sup>
3 rum och kök	2 st	130 m <sup>2</sup>
Parkeringsplatser		6 st
Total bostadsarea uppgår till		381 m <sup>2</sup>
Total tomtarea uppgår till		1 497 m <sup>2</sup>

Föreningen äger fastigheten Libbarbo 2:45, med gatuadressen Uppsalavägen 8 A-C i Örbyhus i Tierps kommun. På fastigheten finns 1 flerbostadshus i 2 våningar samt sutterängplan/källare. Byggnaden är uppförd 1930 och tillbyggd ca 1960. På fastigheten finns 6 st parkeringsplatser med el-uttag.

Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

### Genomfört underhåll

Renovering av byggnad	2014
Fällning av träd	2018

## Styrelsen fram till stämma 2023

Paula Yousfi	Ordförande
Martin Lövéen	Kassör
Nidhal Yousfi	Ledamot

## Styrelsen från stämma 2023

Veronica Lindebring	Ordförande
Martin Lövéen	Kassör
Anna Ekman	Ledamot

## Internrevisor

Mathieu Goguelet

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Samtliga

## Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2023-10-23. Styrelsen har under året haft 2 protokollförda sammanträden.

## Anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året.  
Föreningens fastighetsskötsel har under året skötts av föreningens medlemmar för vilket styrelsen vill framföra ett stort tack. Snöröjningen på parkering har skötts av de som nyttjar parkeringsplatserna.

## Avtal

Tierps fjärrvärme levererar fjärrvärme och Eon levererar el till föreningen.  
Mediator anlitas för den ekonomiska förvaltningen samt lägenhetsförteckningen.

## Överlåtelser och medlemsinformation

Under året har 0 överlåtelser av bostadsrätt skett (föregående år 1 överlåtelse)  
Antal medlemmar vid årets början var 7 st, föregående år var antal medlemmar 7 st.  
Antal medlemmar vid årets slut var 7 st.

Brf Solgården i Örbyhus hälsar våra nya medlemmar välkomna och hoppas att ni skall trivas i vår förening.  
Föreningens policy för andrahandsuthyningar är: enligt stadgarna och hyresnämndens rekommendationer

## Avgiftsändringar

Det har inte gjorts någon höjning av avgifterna under året.

## Ekonomi, jämförelsetal

	2023	2022	2021	2020
Årsavgift per 31.12 (kr/kvm)	773			
Årsavgift (kr/kvm)	773	773	773	773
Nettoomsättning (tkr)	295	295	295	295
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-7	20	21	-30
Balansomslutning (tkr)	6 689	6 703	6 699	6 706
Soliditet	60,4%	60,4%	60,2%	59,8%
Skuldsättning (kr/kvm)	6 724	6 798	6 871	6 945
Sparande	113	187	188	
Energikostnad (kr/kvm)	289			
Årsavgifternas del av total intäkt	100%			
Räntekänslighet	8,7%	8,8%	8,9%	9,0%

### Förklaring flerårsöversikt

*Årsavgift per 31.12 (kr/kvm):* Årsavgift per 31.12 genom yta upplåten med bostadsrätt.

*Årsavgift (kr/kvm):* Redovisad årsavgift genom yta upplåten med bostadsrätt.

*Nettoomsättning:* I nettoomsättningen ingår föreningens årsavgifter.

*Resultat efter finansiella poster:* Resultat efter finansiella poster, innan avsättning till yttre reparationsfond.

*Balansomslutning:* Totala tillgångar, eller summan av eget kapital och skulder, per balansdagen.

*Soliditet:* Eget kapital i procent av balansomslutningen.

*Skuldsättning (kr/kvm):* Totala räntebärande skulder genom total yta. Total yta enligt taxeringsbesked.

*Sparande (kr/kvm):* Årets resultat + summan av årets avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta (boyta och lokalyta). Total yta enligt taxeringsbesked. Sparande per kvm bör möta det framtida underhållsbehovet i föreningen.

*Energikostnad (kr/kvm):* Kostnader för el, vatten och värme genom total yta (boyta och lokalyta). Total yta enligt taxeringsbesked.

*Årsavgifternas del av total intäkt:* Redovisad årsavgift i procent av totala rörelseintäkter.

*Räntekänslighet:* Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter. En ökad räntekostnad med en procent motsvarar 8,7% av årsavgiften.

## Verksamheten under året

Inga större arbeten har genomförts under året. Förändringar har skett i styrelsen.

## Verksamheten under kommande år

Den 31 januari 2024 fick vi ett föreläggande från Tierps kommun om att genomföra radonmätning. Detta kommunicerades första gången 15 september 2020. Då ingen återkoppling inkom från föreningen fattade kommunen beslut om föreläggande. Radonmätning pågår fram till 30 april i 4 av lägenheterna. Vi ska komma in med resultat från mätningen till Tierps kommun senast den 31 maj.

Inget annat särskilt arbete planerat för kommande år.

## Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 15 000 kr. Föreningen har inte ännu någon underhållsplan.

Föreningen har under året amorterat 28 004 kr (1%) av föreningens ingående skuld 2023.

## Årets resultat

Årets resultat ger ett underskott pga ökade räntekostnader. Årsavgiften höjs med 20% från 1 januari 2024.

## Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre reparationsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 100 000	98 750	-167 849	19 650
Disposition av 2021 års resultat		15 000	4 650	-19 650
Årets resultat				-7 297
<b>Belopp årets utgång</b>	<b><u>4 100 000</u></b>	<b><u>113 750</u></b>	<b><u>-163 199</u></b>	<b><u>-7 297</u></b>

## Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	-163 199
Årets resultat	<u>-7 297</u>
	-170 496

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	15 000
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0
till balanserat resultat överföres	<u>-185 496</u>
	-170 496

## RESULTATRÄKNING

<b>Nettoomsättning</b>	<b>2023</b>	<b>INTÄKTER</b>		<b>2022</b>
			<b>Not</b>	
Årsavgifter bostad		294 672		294 672
<b>Övriga rörelseintäkter</b>				
Övriga intäkter		60	1	2 032
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<b>294 732</b>		<b>296 704</b>

## RÖRELSENS KOSTNADER

<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>				
Driftskostnader	-141 100		2	-126 679
Administrationskostnader	-34 940			-33 276
Fastighetsavgift	0	-176 040	3	0
				-159 955
<b>Reparation och underhållskostnader</b>				
Reparationer	-9 990			-14 897
Planerat underhåll	0	-9 990		0
				-14 897
<b>Avskrivningar, materiella tillgångar</b>				
Byggnader		-50 531	4	-50 531
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>58 171</b>		<b>71 321</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>				
Ränteintäkter	2			0
Räntekostnader	-65 470	-65 468		-51 671
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-7 297</b>		<b>19 650</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-7 297</b>		<b>19 650</b>

## **BALANSRÄKNING**

	<b>2023</b>	<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022</b>	
		<b>Not</b>			
<b><u>Materiella anläggningstillgångar</u></b>					
Byggnader	5 075 284	4		5 125 815	
Mark	1 280 000		6 355 284	1 280 000	6 405 815
<b><u>Omsättningstillgångar</u></b>					
<b><u>Kortfristiga fordringar</u></b>					
Skattekonto	118			116	
Kundfordringar	9 480			0	
Förutbetalda kostn./Upplupna int.	25 862	5	35 460	13 583	13 699
<b>Kassa och bank</b>			<u>297 968</u>		<u>283 463</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>			<u>6 688 712</u>		<u>6 702 977</u>

### **EGET KAPITAL OCH SKULDER**

<b><u>Bundet eget kapital</u></b>					
Insatsskapital	4 100 000			4 100 000	
Yttre reparationsfond	113 750		4 213 750	98 750	4 198 750
<b><u>Fritt eget kapital</u></b>					
Balanserat resultat	-163 199			-167 848	
Årets resultat	-7 297		-170 496	19 650	-148 199
<b><u>Långfristiga skulder</u></b>					
Skulder till kreditinstitut			2 307 712	6	1 395 358
<b><u>Kortfristiga skulder</u></b>					
Kortfristig skuld till kreditinst.	254 254			1 194 612	
Leverantörsskulder	48 853			31 463	
Egna skatteskulder	0			0	
Upplupna kostnader	5 113	7		1 870	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	29 526		337 746	29 123	1 257 068
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>			<u>6 688 712</u>		<u>6 702 977</u>

## Kassaflödesanalys

	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-7 297	19 650
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	50 531	50 531
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>43 234</b>	<b>70 181</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-21 761	-436
Förändring av kortfristiga skulder	21 036	12 378
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>42 509</b>	<b>11 942</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-28 004	-28 004
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-28 004</b>	<b>-28 004</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>14 505</b>	<b>54 118</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	283 463	229 345
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>297 968</b>	<b>283 463</b>

## **NOTER**

### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) och fr.o.m. detta år kompletterande upplysningar enligt BFNAR 2023:1. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

### **Avskrivningar**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Huvudindelningen är byggnad och mark. Byggnaden består av ett antal komponenter vars nyttjandeperioder varierar. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnadsstomme och komponenter med medlems underhållsansvar	200 år
Övriga byggnadskomponenter	12-50 år

### **Värderingsprinciper**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

#### **NOT NR 1**

#### **Övriga rörelseintäkter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Påminnelseavgift	60	180
Återbäring Länsförsäkringar	0	1852
SUMMA	60	2 032

#### **NOT NR 2**

#### **Driftskostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsskötsel/serviceavtal	0	711
Sotning	0	1 078
Besiktningar	2 220	0
El	10 748	11 528
Värme	70 812	58 444
Vatten	28 695	25 436
Sophämtning	9 318	9 151
Försäkringar	12 536	12 132
Övriga fastighetskostnader	6 772	8 199
SUMMA	141 100	126 679



**NOT NR 3**

**Fastighetsavgift**

Fastigheten har åsatts värdeår 2014. Fastigheter med värdeår 2014 betalar ingen fastighetsskatt t o m 2029.

Taxeringsvärdet framgår av annan not.

**NOT NR 4**

**Libbarbo 2:45**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Taxeringsvärde:</b>	4 893 000	4 893 000
Byggnadsvärde	4 370 000	4 370 000
Markvärde	<u>523 000</u>	<u>523 000</u>
<b>SUMMA TAXERINGSVÄRDE</b>	<u>4 893 000</u>	<u>4 893 000</u>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:**

Bostäder	4 893 000	4 893 000
Lokaler	0	0

**Bokfört värde:**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Byggnader</b>	5 513 219	5 513 219
Ingående ackumulerade avskrivningar	-387 404	-336 873
Årets avskrivningar	<u>-50 531</u>	<u>-50 531</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-437 935</u>	<u>-387 404</u>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENL. PLAN</b>	<u>5 075 284</u>	<u>5 125 815</u>
<b>SUMMA BOKFÖRT VÄRDE</b>	<u>5 075 284</u>	<u>5 125 815</u>

**NOT NR 5**

**Förutbet kostn/upplupna int**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Länsförsäkringar	14 544	13 583
Vattenfall	431	0
Mediator	<u>10 887</u>	0
<b>SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER</b>	<u>25 862</u>	<u>13 583</u>

**NOT NR 6**

**Skulder kreditinstitut**

	<b>Räntejust.</b>	<b>Ränta</b>	<b>Skuld</b>
Stadshypotek	2025.06.01	2,08%	1 166 608
Stadshypotek	2024.09.30	1,93%	228 750
Stadshypotek	2026.09.01	5,62%	<u>1 166 608</u>
<b>SUMMA FASTIGHETSLÅN</b>			<u>2 561 966</u>
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår			-228 750
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			<u>-25 504</u>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA LÅNESKULDER</b>			<u>-254 254</u>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER</b>			<u>2 307 712</u>
Härav del som förfaller till betalning senare än 2028.12.31			2 421 946

**NOT NR 7**

**Upplupna kostnader**

	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
Upplupen räntekostnad	<u>5 113</u>	<u>1 870</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>5 113</u>	<u>1 870</u>

**NOT NR 8**

**Ställda säkerheter**

	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
Fastighetsinteckningar	2 800 000	2 800 000

**NOT NR 9**

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Örbyhus den 5 / 5 2024

Veronica Lindebring



Martin Löven



Anna Ekman



**REVISIONSPÅTECKNING**

Revisionsberättelse har avgivits den



Revisor

Mathieu Goguelet