

Årsredovisning 2023

Brf Soluret

769620-1313



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Soluret

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Haninge.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-05-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-10-15 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-12 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Söderbymalm 7:51	2009	Haninge Kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1990

Föreningen har 21 hyreslägenheter och 158 bostadsrätter om totalt 15 752 kvm och 5 lokaler om 313 kvm. Byggnadernas totalyta är 17220 kvm.

Styrelsens sammansättning

Alexandra Bergström	Ordförande
Jimmy Engström	Tjänstgörande Suppleant
Jeanette Lindzter	Styrelseledamot
Mariola Lupicki	Styrelseledamot
Patrik Bävits Blom	Styrelseledamot

Valberedning

Lina Engström
Jessica Jacobsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Joakim Mattsson Revisor BoRevision
Ulrika Olsson Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Rensning av cyklar i förråd.

- 2023** ● Flera hyresrätter ombildas till bostadsrätter, vinsten vid försäljningen tillfaller föreningen.
Föreningen byter el-leverantör från Fortum till Vattenfall med rörligt avtal.
Föreningens alla plåttak och midjeplåtar tvättas.
Lagning av trasiga trappnosar i portarna.
Skurning och polering av samtliga trapphusgolv.
Byte av armaturer på parkeringen.
Målningsarbeten och viss renovering av föreningens träfasader.
Lagning av skador på husens socklar.
Radonmätning.
Portarna på gård 1 lackas om.

- 2022** ● Flera hyresrätter ombildas till bostadsrätter, vinsten vid försäljningen tillfaller föreningen.
Föreningen byter el-leverantör från Vattenfall till Fortum portföljförvaltning.
Ny värmepump, expansionskärl och styrenhet för värmesystemet till föreningen installeras
Föreningen påbörjar energibesparingar, reglerar ner värmen på varmvattnet och sänker inomhustemperaturen
Föreningen omförhandlar avtalet med Ownit bredband och höjer hastigheten från 250/250 till 1000/1000 till samma pris. Alla boenden från en ny router av Ownit som tillhör lägenheten.
Föreningen byter tv tjänst från ComHem till Ownit. Alla boenden får en ny digitaltvbox som tillhör lägenheten.
Paketboxar från PostNord placeras på föreningens mark.

- 2021-2022** ● Stambyte, köks- och badrumsstammar byts.
Stambyte, alla badrum totalrenoveras.
Föreningen utför OVK, Obligatorisk ventilationskontroll.

- 2021** ● Laddstolpar för elbilar installeras på 8 parkeringsplatser.
Övervakningskameror installeras på parkering och vid sophus.
3 träd som dött på baksidan av gård 2 tas ner.
Föreningens tre portaler har isolerats och värmeslingorna som tidigare fanns där är borttagna.
Batteriolk placeras i grovsoprummet, för återvinning av hushållsbatterier.
Tre hyreslägenheter ombildas till bostadsrätter, vinsten av försäljningen tillfaller föreningen

- 2020** ● Alla takpannor på föreningens låga byggnader spolats av och trasiga pannor byts ut.

- 2020** ● Garageportarna breddas och byts ut.
Stolpar och fundament i garage och carports byts ut.
Målning av parkeringsrutor.
Målning av garage och carports, byter ut murket virke.
Målning av två små hus vid entrén till gård 1.
Föreningen börjar med matafallssortering.
Armaturerna utanför entréporterna på gård 2 byts ut till LED.
Några träd ut mot bilvägen beskärs och tas ned för bättre belysning i området.
Ventilationskanalerna byts ut i en lägenhet som föreningen tidigare ombildat från lokal till lägenhet.
Nytt bollplank kommer upp vid bollplanen.
Föreningens odlingslotter rustas upp och går att hyra.
Gård 1 får cykelställ inne på gårdsområdet.
Porttelefonerna övergår till IP-telefoni.
Betongfundament utanför balkongerna på nedre botten tas bort.
Skatteverkets lägenhetsnummer korrigeras efter felaktigheter upptäckts.
Piskställ och bänkar tas bort i området.
Portarna på gård 1 åtgärdas på brister.
Rensning av cyklar i förråd.
- 2019** ● Renovering och inglasning av samtliga balkonger.
Inomhusarmaturer byts ut till LED.
Byte av ventilation i tvättstugorna.
OVK, Obligatorisk ventilationskontroll utförs.
Målning av samtliga hisskorgar och byte till led armaturer.
Nedmontering av vägg för större föreningslokal.
- 2018-2023** ● Hissreparationer utförs.
Spolning och rensning av dagvattenbrunnar.
- 2018** ● PCB-sanering.
Utomhus armaturer utbyta till LED.
Trädgårdsarbete med utgrävning och plantering.
Provtagning för bedömning av skick och livslängd avseende balkongplattor.
Montering av snörasskydd på taken över portarna.
- 2017** ● Spolning av avloppsrör.
Byte av garageportar vid gård 1.
Byte av entreportar på gård 1.
Byte av vissa avloppsrör i kulverten.
- 2016** ● Ombyggnation av lekplatsen.
Borttagning av träd och buskar på gård 1 och 2.
- 2015** ● Lokal ombildas till lägenhet.
- 2014** ● Relining av köksavlopp.

- 2013** ● FTX systemet byts ut.
Radiatorventiler byts ut.
- 2011** ● Radonmätning.
- 1990** ● Badrummen renoveras.
Nytt tak med betongpannor.

Planerade underhåll

- 2024** ● Brandsäkerhetsbesiktning
Parkeringsplatser- fler parkeringsplatser etableras.
OVK- obligatorisk ventilations kontroll.
Uppfräschning av fasaden vid Valla Livs.
Fler laddstolpar för elbilar förbereds för användning.
- 2025** ● Nya entréportar planeras för gård 2.
Målning av trapphusen.
Fix av rondellerna inne på gårdarna.
Stamventiler på värmesystemet planeras att bytas.

Avtal med leverantörer

Markskötsel och snöröjning	HSB mark
Fastighetsförvaltning, felanmälan, drift och energi.	HSB fastighet
Passagesystem, lås och nyckelservice	Brandbergens Låshörna
Hisservice	Hisskontakt
Bredband och tv leverantör	Ownit
Elavtal	Vattenfall
Elavtal	Fortum
Vatten och avlopp	Haninge Kommun
Parkeringsbolag	P-service
Ekonomiförvaltning och inkasso	Nabo
Städbolag	Söder om söder
Grovsopor, batterier och elavfall	SRV
Tv	Tele2/Comhem
Entrémattor	Elis
Skadedjur	Anticimex
Störningsjour	Bevakningsassistans
Hissbesiktning	Kiwa
Fastighetsförsäkring	IF
Hushållssopor	Haninge kommun
Fjärrvärme	Vattenfall
Rökluckor serviceavtal	Brandexperten
Laddstolpe för elbil	Epspot

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

1/1-2023 höjdes årsavgifterna med 6%.

Tre av föreningens lån omförhandlades efter bindningstiden löpt ut 2023.

1.600.000kr amorterades på ett av föreningens lån.

Förändringar i avtal

Föreningen skrev nya avtal under 2023 med:

Söder om söder (städ).

Vattenfall (el).

Nabo (ekonomiskförvaltning).

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 230 st. Tillkommande medlemmar under året var 25 och avgående medlemmar under året var 22. Vid räkenskapsårets slut fanns det 233 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	16 960	15 862	15 090	14 727	14 231
Resultat efter fin. poster	-4 347	681	1 111	833	-96
Soliditet (%)	39	39	39	40	39
Yttre fond	-	-	-	-	-
Taxeringsvärde	240 871	240 871	-	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	935	871	819	796	760
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,2	-	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 531	-	-	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 213	-	-	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	85	-	-	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	42	-	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	139	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	43	-	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	224	-	-	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,99	1,63	-	-	-
Räntekänslighet (%)	12,33	14	13	13	13

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Flera av föreningens lån har löpt ut och fått omförhandlats med räntor som stigit flera procent.

Årsavgifterna har nu höjts med 10% och några lägenheter som ombildats från hyresrätter till bostadsrätter kommer säljas av föreningen och försäljningsvinsten planeras att användas för att amortera på föreningens lån.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	76 627	-	1 850	78 477
Upplåtelseavgifter	27 361	-	4 550	31 910
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-2 461	681	-	-1 780
Årets resultat	681	-681	-4 347	-4 347
Eget kapital	102 208	0	2 053	104 261

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 780
Årets resultat	-4 347
Totalt	-6 127

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	538
Att från yttre fond i anspråk ta	-538
Balanseras i ny räkning	-6 127
	-6 127

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	16 960	15 861
Övriga rörelseintäkter	3	149	40
Summa rörelseintäkter		17 109	15 901
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-11 041	-9 004
Övriga externa kostnader	9	-1 071	-1 319
Personalkostnader	10	-551	-309
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 024	-2 861
Summa rörelsekostnader		-16 686	-13 492
RÖRELSERESULTAT		423	2 409
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16	14
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-4 786	-1 743
Summa finansiella poster		-4 770	-1 728
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 347	681
ÅRETS RESULTAT		-4 347	681

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	255 418	259 336
Markanläggningar	13	1 801	1 908
Summa materiella anläggningstillgångar		257 220	261 244
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		257 220	261 244
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		511	234
Övriga fordringar	14	12	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	827	628
Summa kortfristiga fordringar		1 350	864
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 279	3 364
Summa kassa och bank		8 279	3 364
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 628	4 228
SUMMA TILLGÅNGAR		266 848	265 472

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		110 388	103 988
Summa bundet eget kapital		110 388	103 988
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 780	-2 461
Årets resultat		-4 347	681
Summa ansamlad förlust		-6 127	-1 780
SUMMA EGET KAPITAL		104 261	102 208
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	77 551	94 751
Övriga långfristiga skulder		63	63
Summa långfristiga skulder		77 614	94 814
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		81 094	66 722
Leverantörsskulder		1 768	846
Skatteskulder		55	35
Övriga kortfristiga skulder		32	44
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 025	804
Summa kortfristiga skulder		84 973	68 451
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		266 848	265 472

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	423	2 409
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 024	2 861
	4 447	5 270
Erhållen ränta	16	14
Erlagd ränta	-4 773	-1 742
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-309	3 542
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-486	232
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	2 138	-3 886
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 343	-112
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-28 553
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-3 199
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-31 751
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	6 400	6 950
Uptagna lån	0	18 248
Amortering av lån	-2 828	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 572	25 198
ÅRETS KASSAFLÖDE	4 915	-6 665
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 364	10 029
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	8 279	3 364

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Soluret har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 7 %
Markanläggningar	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	12 690	11 703
Hysesintäkter, bostäder	2 664	2 790
Hysesintäkter, lokaler	209	551
Hysesintäkter, p-platser	895	855
Övriga intäkter	291	216
Kabel-TV/Bredband	203	201
Intäcksreduktion	0	-458
El	8	4
Summa	16 960	15 861

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	0	0
Övriga rörelseintäkter	-0	0
Övriga intäkter	149	0
Försäkringsersättning	0	40
Summa	149	40

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	583	873
Besiktning och service	624	182
Städning	468	326
Trädgårdsarbete	184	0
Övrigt	408	162
Snöskottning	304	187
Summa	2 571	1 729

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	129	85
Bostäder	188	50
Bostäder VVS	0	6
Tvättstuga	10	45
Trapphus/port/entr	30	0
Källarutrymmen	3	0
Dörrar och lås/porttele	142	104
Övriga gemensamma utrymmen	4	0
VA	120	41
Värme	43	94
Ventilation	74	87
El	101	60
Hissar	327	182
Tak	124	45
Fönster	2	5
Balkonger	0	4
Gård/markytor	76	79
Garage och p-platser	4	12
Försäkringsärende/vattenskada	97	177
Reparation p.g.a. skadegörelse	0	1
Summa	1 474	1 076

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	838	112
Bostäder	0	2
Trapphus/port/entré	229	0
Källarutrymmen	20	0
Dörrar och lås/porttele	-18	28
VA	0	46
Värme	106	150
Ventilation	15	0
El	227	21
Tak	337	127
Fasader	48	0
Gård/markytor	2	2
Garage och p-platser	-21	21
Summa	1 784	508

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	724	1 019
Uppvärmning	2 390	1 971
Vatten	748	1 447
Sophämtning	332	285
Summa	4 194	4 722

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	347	476
Kabel-TV	149	141
Bredband	160	0
Fastighetsskatt	363	351
Summa	1 019	968

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	18	21
Övriga förvaltningskostnader	388	362
Juridiska kostnader	183	238
Revisionsarvoden	42	40
Ekonomisk förvaltning	276	509
Konsultkostnader	163	149
Summa	1 071	1 319

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	425	233
Övriga arvoden	0	4
Sociala avgifter	126	72
Summa	551	309

I år bokas upplupna arvoden upp vilket medför att arvoden till styrelsen förefaller vara överskattade, tidigare arvoden bokats upp vid utbetalning.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	4 786	1 738
Övriga räntekostnader	0	4
Övriga finansiella kostn	0	0
Summa	4 786	1 743

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	279 624	221 899
Årets inköp	0	57 725
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	279 624	279 624
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-20 287	-20 732
Årets avskrivning	-3 918	444
Utgående ackumulerad avskrivning	-24 205	-20 287
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	255 418	259 336
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>34 445</i>	<i>34 445</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	174 876	174 876
Taxeringsvärde mark	65 995	65 995
Summa	240 871	240 871

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 130	2 130
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 130	2 130
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-222	-115
Årets avskrivning	-106	-106
Utgående ackumulerad avskrivning	-328	-222
Utgående restvärde enligt plan	1 801	1 908

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	12	2
Summa	12	2

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	173	628
Fastighetsskötsel	70	0
Försäkringspremier	363	0
Kabel-TV	37	0
Bredband	48	0
Förvaltning	135	0
Summa	827	628

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SBAB	2024-11-14	4,67 %	23 077	24 677
SBAB	2025-01-10	0,91 %	9 775	10 475
SBAB	2024-07-17	0,71 %	16 000	16 000
SBAB	2026-09-10	3,86 %	20 125	20 625
SBAB	2024-11-14	4,67 %	22 972	23 000
SBAB	2025-09-10	3,76 %	24 705	24 705
SBAB	2024-01-12	4,66 %	17 845	17 845
SBAB	2025-09-10	3,76 %	24 146	24 146
Summa			158 645	161 474
Varav kortfristig del			81 094	66 722

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 152 076 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47	803
EI	60	0
Uppvärmning	323	0
Löner	145	0
Bredband	0	0
Sociala avgifter	45	0
Utgiftsräntor	13	0
Förutbetalda avgifter/hyror	1 392	0
Summa	2 025	804

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

Inga

2022-12-31

Inga

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

1 mars 2024 höjdes årsavgiften med 10%. 26 nya parkeringsplatser ska etableras under sommaren 2024. Nytt avtal med Laddaccess tecknades i februari 2024, för fler laddstolpar för elhybrider och elbilar. 4 miljoner amorterades på ett av föreningens lån i början av 2024. Några av föreningens lån kommer att omförhandlas under året när bindningstiden går ut. Några hyresrätter kommer ombildas till bostadsrätter under året, vinsten tillfaller föreningen och vinsten planeras att läggas på amortering av föreningens lån.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Haninge

Alexandra Bergström
Ordförande

Jeanette Lindzter
Styrelseledamot

Mariola Lupicki
Styrelseledamot

Patrik Bävits Blom
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BoRevision
Joakim Mattsson
Revisor

Ulrika Olsson
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.05.2024 15:00

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 22.05.2024 19:20

DOCUMENT ID:

HJXIKsoXR

ENVELOPE ID:

rJgb8tioQR-HJXIKsoXR

DOCUMENT NAME:

Brf Soluret, 769620-1313 - Årsredovisning 2023.pdf

22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARY ANN-JEANETTE LINDZTER jeanette.lindzter@gov.se	Signed Authenticated	22.05.2024 20:18 22.05.2024 20:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/07/02) IP: 37.46.181.201
2. ALEXANDRA BERGSTRÖM Alexandra.bergstrom@brfsoluret.se	Signed Authenticated	22.05.2024 21:18 22.05.2024 21:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/01/11) IP: 37.46.183.233
3. PATRIK BÄVITS BLOM patrik.blom@brfsoluret.se	Signed Authenticated	22.05.2024 21:45 22.05.2024 21:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/10/12) IP: 172.225.68.230
4. MARIOLA LUPICKI Mariola.luipicki@brfsoluret.se	Signed Authenticated	23.05.2024 10:33 23.05.2024 10:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/10/13) IP: 37.46.183.204
5. Joakim Mattsson joakim.mattsson@borevision.se	Signed Authenticated	23.05.2024 12:42 23.05.2024 10:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/11/23) IP: 4.245.118.122
6. ULRIKA OLSSON disketta@hotmail.com	Signed Authenticated	23.05.2024 15:00 23.05.2024 14:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/05/24) IP: 2.71.96.172

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Soluret, org.nr. 769620-1313

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Soluret för räkenskapsåret 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 god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda 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.

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 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 revisionsssed 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. 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 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 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

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 ersättningskyldighet 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 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Haninge

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Ulrika Olsson
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
23.05.2024 12:42

SENT BY OWNER:
Erik Hognesius · 22.05.2024 19:20

DOCUMENT ID:
r1ZXLtIOQA

ENVELOPE ID:
S1WUKoo7R-r1ZXLtIOQA

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Brf Soluret.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ULRIKA OLSSON disketta@hotmail.com	Signed Authenticated	23.05.2024 10:56 23.05.2024 10:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/05/24) IP: 2.71.96.172
2. Joakim Mattsson joakim.mattsson@borevision.se	Signed Authenticated	23.05.2024 12:42 23.05.2024 10:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/11/23) IP: 4.245.118.122

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed