

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Brf Solbacka
Org nr: 787500-1302



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Solbacka får härmed
upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-01-03. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1959-02-24.

Föreningen har sitt säte i Hudiksvalls kommun.

Årets resultat är 410 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 484 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 894 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Föreningen har under 2023 bytt förvaltare, beloppen i notförteckningen är därför inte helt jämförbara mellan 2022 och 2023 då olika konton använts. En fond har sålts med ett omkostnadsbelopp på 1 477 tkr med en kapitalvinst på 47 tkr.

I övrigt finns inga större resultatpåverkande avvikelser under verksamhetsåret eller annat som väsentligt avviker från det normala föreningens verksamhet.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 355% till 460%.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Solbacka 3:11. På fastigheten finns 2 byggnader med 70 lägenheter och 3 lokaler. Fastighetens adress är Hudiksvägen 1 och 3 i Hudiksvall. Fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Gävleborg. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	14
2 rum och kök	32
3 rum och kök	10
4 rum och kök	9
5 rum och kök	5

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	3	
Antal garage	34	varav kall 20 och varm 14
Antal p-platser	12	

Total tomtarea	5 800 m ²
Bostäder bostadsrätt	4 334 m ²
Lokaler bostadsrätt	153 m ²
Lokaler hyresrätt	180 m ²
Total lokalarea	333 m ²

Årets taxeringsvärde	25 570 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	25 570 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 81 tkr och planerat underhåll för 61 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens upprättade en ny underhållsplan 2023 som visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 220 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 265 kr/m². Den rekommenderade avsättningen till underhållsfond med hänsyn taget till dagens fondsaldo är 1 378 tkr.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Någon reservering till underhållsfonden har för verksamhetsåret dock inte gjorts. Då fondsaldot idag är 3 784 tkr och nya redovisningsprinciper (K3) kommer att tillämpas inom en snar framtid avvaktas med ny rekommendation.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Tvättstuga (HS Rör & Fastighetsservice)	25 798 kr
Trädbeskäring	11 400 kr
Armaturer garage	24 070 kr

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marie Wallin	Ordförande	2024
Ann Hélen Nilsen	Ledamot	2024
Jan-Olov Holmberg	Ledamot	2025
Kjell Ankerstedt	Ledamot	2025
Ulrika Händel Stjärna	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Herdegård	Suppleant	2024
Thomas Händel Stjärna	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lotta Bylin	Revisor	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 88 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 92 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10% from 2024-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	3 074	3 038	-	-	-
Resultat efter finansiella poster*	420	635	-	-	-
Soliditet %*	38	37	-	-	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	94	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	730	734	-	-	-
Energikostnad kr/kvm*	272	231	-	-	-
Sparande kr/kvm*	205	289	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm*	2 241	2 298	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 331	2 390	-	-	-
Räntekänslighet %*	3,2	3,3	-	-	-

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	215 570	0	0	3 845 700	1 695 498	634 616
Disposition enl. årsstämmobeslut					634 616	-634 616
Ianspråktagande av underhållsfond				-61 268	61 268	
Årets resultat						410 141
Vid årets slut	215 570	0	0	3 784 432	2 391 382	410 141

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 980 115
Årets resultat	410 141
Årets ianspråktagande av underhållsfond	61 268
Summa	2 451 524

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **2 451 524**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 073 646	3 038 367
Övriga rörelseintäkter	Not 3	402 179	461 275
Summa rörelseintäkter		3 475 825	3 499 642
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 081 028	-1 977 614
Övriga externa kostnader	Not 5	-262 665	-137 233
Personalkostnader	Not 6	-89 546	-97 059
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-484 349	-486 873
Summa rörelsekostnader		-2 917 588	-2 698 779
Rörelseresultat		558 237	800 863
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	79 484	496
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-217 783	-166 743
Summa finansiella poster		-138 299	-166 247
Resultat efter finansiella poster		419 938	634 616
Skatter			
Övriga skatter	Not 10	-9 797	0
Årets resultat		410 141	634 616

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	13 446 819	3 747 394
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	16 892	10 200 666
Summa materiella anläggningstillgångar		13 463 711	13 948 060
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	0	1 399 785
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	1 399 785
Summa anläggningstillgångar		13 463 711	15 347 845
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	1 086	14 857
Övriga fordringar	Not 15	65	1 271
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	139 616	0
Summa kortfristiga fordringar		140 767	16 128
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	4 377 039	2 078 524
Summa kassa och bank		4 377 039	2 078 524
Summa omsättningstillgångar		4 517 807	2 094 652
Summa tillgångar		17 981 517	17 442 497

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	215 570	215 570	
Fond för yttre underhåll	4 134 432	3 845 700	
Summa bundet eget kapital	4 350 002	4 061 270	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	2 041 383	1 695 498	
Årets resultat	410 141	634 616	
Summa fritt eget kapital	2 451 524	2 330 115	
Summa eget kapital	6 801 526	6 391 385	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	10 197 941	10 460 737
Summa långfristiga skulder		10 197 941	10 460 737
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	262 796	262 796
Leverantörsskulder	Not 19	122 291	103 625
Skatteskulder	Not 20	41 213	20 072
Övriga skulder	Not 21	94 152	7 130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	461 599	196 752
Summa kortfristiga skulder		982 051	590 375
Summa eget kapital och skulder		17 981 517	17 442 497

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	419 938
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
Avskrivningar	484 349
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	894 490
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-124 639
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	391 676
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 161 526
Investeringsverksamheten	
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	1 399 785
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	1 399 785
Finansieringsverksamheten	
Förändring av skuld	-262 796
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-262 796
Årets kassaflöde	2 298 515
Likvidamedel vid årets början	2 078 524
Likvidamedel vid årets slut	4 377 039

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	20-50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges. Då byte av förvaltare har gjorts 2023 är beloppen mellan åren inte direkt jämförbara då olika konton använts vid bokföringen.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 574 009	2 574 250
Årsavgifter, lokaler	93 060	132 660
Årsavgifter, övriga	0	14 753
Hyror, lokaler	39 600	0
Hyror, garage	116 561	113 273
Hyror, p-platser	9 300	0
Elavgifter	241 116	203 431
Summa nettoomsättning	3 073 646	3 038 367

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Balkonginglasning	367 200	367 230
Övriga ersättningar (pant- överlåtelseavgifter & andrahandsuthyrning)	24 901	0
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	34 600
Övriga rörelseintäkter (andrahandsuthyrning)	10 078	59 445
Summa övriga rörelseintäkter	402 179	461 275

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Underhåll	-61 268	-229 342
Reparationer	-81 162	-29 661
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-83 080	-83 080
Försäkringspremier (Länsförsäkringar)	-67 924	-63 755
Kabel- och digital-TV (Telia)	-178 195	-178 276
Serviceavtal (Home Solutions, Anticimex)	-19 835	0
Bevakningskostnader (Securitas)	-6 662	-6 324
Snö- och halkbekämpning (Hälsingeschakt AB)	-130 472	-43 615
Drift och förbrukning, övrigt	-4 250	0
Förbrukningsinventarier	-15 582	-37 747
Fordons- och maskinkostnader	-1 163	0
Vatten	-244 601	-160 808
Fastighetsel	-361 980	-299 862
Uppvärmning	-661 829	-619 230
Sophantering och återvinning	-83 264	-138 595
Förvaltningsarvode drift (Underhållsplan, trappstäd)	-79 762	-87 319
Summa driftskostnader	-2 081 028	-1 977 614

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration (Riksbyggen & LE ekonomikonstult)	-211 252	-110 789
Resekostnader	-250	0
IT-kostnader	0	-7 050
Övriga förvaltningskostnader (kostnader årsstämma mm)	-27 198	-9 105
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 488	0
Kontorsmateriel	-75	-812
Telefon och porto	0	-1 998
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-183	0
Medlems- och föreningsavgifter (Svenskt näringsliv)	-2 538	-3 401
Bankkostnader	-5 426	-4 078
Övriga externa kostnader	-256	0
Summa övriga externa kostnader	-262 665	-137 233

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	0	-41 100
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-63 910	-38 525
Övriga kostnadsersättningar	-11 800	0
Sociala kostnader	-13 836	-17 434
Summa personalkostnader	-89 546	-97 059

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-248 634	-251 160
Avskrivning Maskiner och inventarier	-8 446	-8 445
Avskrivning Installationer	-227 270	-227 268
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-484 349	-486 873

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	496
Ränteintäkter från likviditetsplacering (SBAB)	31 772	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	155	0
Övriga finansiella intäkter (kapitalvinst fond)	47 558	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	79 484	496

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-215 375	-166 739
Övriga räntekostnader	-2 409	-4
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-217 783	-166 743

Not 10 Övriga skatter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skatter (skatt på kapitalvinst)	-9 797	0
Summa övriga skatter	-9 797	0

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	11 648 291	11 648 291
Tillkommande utgifter	11 363 486	11 363 486
	23 011 777	23 011 777
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	23 011 777	23 011 777

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-7 900 897	-8 610 627
Tillkommande utgifter	-1 188 158	
	-9 089 055	-8 610 627

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-475 903	-478 428
	-475 903	-478 428

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-9 564 958	-9 089 055
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	13 446 819	13 922 722
-----------	------------	------------

Taxeringsvärden

Bostäder	25 570 000	25 570 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	25 570 000	25 570 000
<i>varav byggnader</i>	<i>20 730 000</i>	<i>20 730 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 200 000</i>	<i>5 200 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	868 527	981 603
	868 527	981 603
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	0	-113 076
	868 527	868 527
Summa anskaffningsvärde vid årets slut		
	868 527	868 527
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-843 189	-882 420
	-843 189	-882 420
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	0	47 676
	0	47 676
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-8 445	-8 445
	-8 445	-8 445
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-851 635	-843 189
	-851 635	-843 189
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut		
	-851 635	-843 189
Restvärde enligt plan vid årets slut	16 892	25 338
Varav		
Inventarier och verktyg	16 892	25 338

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga finansiella instrument	0	1 399 785
Summa andra långfristiga fordringar	0	1 399 785

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 086	0
Kundfordringar	0	14 857
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 086	14 857

Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	65	1 271
Summa övriga fordringar	65	1 271

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	75 182	0
Förutbetalda driftkostnader	1 774	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	40 369	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 291	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	139 616	0

Not 17 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel (SBAB)	1 921 772	0
Företagskonto (Handelsbanken)	1 477 436	2 078 524
Transaktionskonto (Swedbank)	977 832	0
Summa kassa och bank	4 377 039	2 078 524

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	10 460 737	10 723 533
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-262 796	-262 796
Långfristig skuld vid årets slut	10 197 941	10 460 737

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	5,00%	2024-04-30	1 406 272,00	0,00	42 800,00	1 363 472,00
STADSHYPOTEK	4,98%	2024-06-04	1 221 237,00	0,00	36 000,00	1 185 237,00
STADSHYPOTEK	1,44%	2026-12-30	8 096 024,00	0,00	183 996,00	7 912 028,00
Summa			10 723 533,00	0,00	262 796,00	10 460 737,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under nästkommande räkenskapsår. Dessa lån ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas. Om lånen skulle redovisas som kortfristig skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 19 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	115 870	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	6 421	103 625
Summa leverantörsskulder	122 291	103 625

Not 20 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	41 213	20 072
Summa skatteskulder	41 213	20 072

Not 21 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	94 152	7 130
Summa övriga skulder	94 152	7 130

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	15 625	6 036
Upplupna driftskostnader	12 841	0
Upplupna elkostnader	35 720	0
Upplupna värmekostnader	94 005	0
Upplupna kostnader för renhållning	2 954	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	300 454	190 716
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	461 599	196 752

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	12 500 000	12 500 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Hudiksvall 2024-05-08

Ort och datum



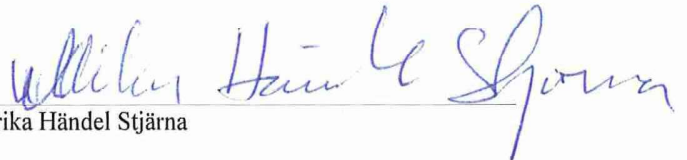
Marie Wallin



Ann Hélen Nilsen



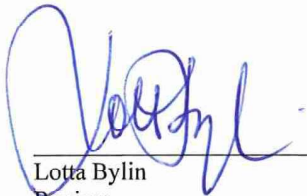
Kjell Ankerstedt



Ulrika Händel Stjärna



Jan-Olov Holmberg



Lotta Bylin
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Solbacka

Org nr 787500-1302

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Solbacka för år 2023-01-01—2023-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättas i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar vinsten enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Hudiksvall den 2 maj 2024



Lotta Bylin

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Brf Solbacka

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Solbacka i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

