

Årsredovisning för
BRF Solbacken
779000-0686

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Solbacken, org. nr. 779000-0686, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen med säte i Norberg registrerades 1952-04-10 och har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt på obestämd tid, förvalta föreningens fasta och lösa egendom samt i övrigt främja sina medlemmars ekonomiska intressen. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Norbergsby 50:2 i Norbergs kommun. Det finns i dessa fastigheter sammanlagt 26 lägenheter, 2 lokaler, 28 p-platser (varav 5 parkeringar för gäster) samt 4 garageplatser (varav 1 används av föreningen).

Totala lägenhetsytan är 1989 m².

Totala uthyrda lokalytan är 71 m².

I fastigheten finns 2 bostadshus med adresserna Kornettgatan 22-24.

Föreningens fastigheter är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa.

Föreningen har kollektivt bostadsrättstillägg. Maskiner är även de försäkrade i Trygg Hansa.

Föreningens 26 lägenheter fördelar sig enligt följande:

1 st	1 r.o.k	37 m ²
1 st	2 r.o.k	52 m ²
5 st	2 r.o.k	56 m ²
4 st	3 r.o.k	68 m ²
2 st	3 r.o.k	78 m ²
6 st	3 r.o.k	80 m ²
2 st	3 r.o.k	88 m ²
2 st	4 r.o.k	105 m ²
2 st	4 r.o.k	108 m ²
1 st	4 r.o.k	110 m ²

Fastigheten är taxerad till 5 508 000 kr, varav markvärde 1 384 000 kr

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Juha Kants t o m 31/8, som sedan p g a flytt lämnade över till Ekonomikompaniet i Fagersta AB.

Den tekniska förvaltningen, såsom reparationer & underhåll har köpts in av entreprenörer.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening med mark som innehas med äganderätt. Föreningen är inte en del av en samfällighet och har ingen aktuell underhållsplan för tillfället utan stämmer av från år till år.

Genomförda åtgärder

Väsentliga händelser under & efter räkenskapsåret

Månadsavgifterna uppgår för närvarande till 602 kr/m² och år. Avgiften inkluderar VA, värme och kabel TV

Föreningen har under 2023 haft följande större kostnader:
investerat i en fjärrvärmecentral, kostnad 197 500 kr
köpt in brandskyddsutrustning såsom släckare och skyltar, kostnad 30 183 kr
isolerat vattenledningar i källare, kostnad 10 900 kr
installerat el vid fjärrvärmecentralen och uteplatsen, kostnad 8 424 kr

Amorteringar på befintliga lån har gjorts med 110 096 kr (113310 kr). Låneskulden var vid årsskiftet 2 110 394 kr (2 217 114 kr)

Den ekonomiske förvaltare som utfört tjänster åt Brf Solbacken i många år slutade sitt uppdrag 2023-08-31.

Styrelsen sökte ny förvaltare och denne påbörjade sitt uppdrag 2023-09-01. Övergången mellan dessa medförde extra arbete för styrelsen.

Avgifter och hyror

Månadsavgifterna höjdes under 2023 för att kompensera för bland annat ökade räntekostnader.

Ägarförhållande, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 25 medlemmar.

Under året har 1 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen samt suppleanter

Ordförande

Torbjörn Persson

Ledamöter

Stefan Andersson

Anneli Bergström, Sekreterare

Agneta Olivensjö

Magnus Vesterlund

Suppleanter

Therese Berglund

Fionnula Carlisle

Carina Hellqvist

Styrelsen har haft 8 st protokollförda möten under året.

Firmatecknare har varit styrelsen, ledamöter 2 i förening.

Revisor

Kjell Karlsson

Mats Andersson

Revisorssuppleant

Eva Aasa

Valberedning

Styrelsen

Ekonomi

Resultatet blev positivt, 150 666 kr överskott.

Budgeten för 2024 visar på ett överskott på 163 861 kr och inkluderar uppskattad kostnad för att anställa en vaktmästare med lönebidrag.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Årsavgifter och hyresintäkter	1 293 791	1 212 675	1 210 334	1 210 075
Resultat efter finansiella poster	150 666	194 808	188 721	231 027
Balansomslutning	4 088 689	4 113 249	4 251 394	4 278 371
Årsavgift per m2	602	566	566	566
Underhållsfond, föreningens	1 039 443	919 443	783 323	725 994
Soliditet, %	34	32	28	27
Lägenhetsyta totalt, BOA	1 989	1 989	1 989	1 989
Räntekänslighet i %	2	2	2	2
Energikostnad per m2	203	195	195	195
Skuldsättningsgrad per m2 enbart BRF	1 024	1 076	1 076	1 076
Bostadrätts andel av intäkter i %	93	93		

Eget kapital

	Disposition av föregående års			Belopp vid årets utgång
	Belopp vid årets ingång	resultat enligt stämman	Förändring under året	
Inbetalda insatser	43 328	-	-	43 328
Reservfond	18 567	-	-	18 567
Fond för yttre underhåll	919 443	-	120 000	1 039 443
Summa bundet eget kapital	981 338		120 000	1 101 338
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	128 637	323 445	-190 000	133 445
Årets resultat	194 808	-194 808	150 666	150 666
Summa fritt eget kapital	323 445		-39 334	284 111
Summa eget kapital	1 304 783		80 666	1 385 449

*Under året har avsättning gjorts till föreningens yttre fond med 120 000 kr

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital kronor 284 111 disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	133 445
årets resultat	150 666
Totalt	284 111
disponeras enligt nedan	
avsätts till föreningens underhållsfond	100 000
avsätts till medlemmarnas underhållsfond	50 000
överföres i ny räkning	134 111
Summa	284 111

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

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, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		1 293 791	1 212 675
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 293 791	1 212 675
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-861 445	-740 841
Personalkostnader		-47 539	-46 692
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3	-170 448	-172 752
Summa rörelsekostnader		-1 079 432	-960 285
Rörelseresultat		214 359	252 390
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-63 700	-57 584
Summa finansiella poster		-63 693	-57 582
Resultat efter finansiella poster		150 666	194 808
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		150 666	194 808
Skatter			
Årets resultat		150 666	194 808

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4,5,6	3 095 358	3 255 931
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	187 625	-
Summa materiella anläggningstillgångar		3 282 983	3 255 931
Summa anläggningstillgångar		3 282 983	3 255 931
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		76 909	60 405
Övriga fordringar		1 735	14 784
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 744	40 189
Summa kortfristiga fordringar		91 388	115 378
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		727 062	741 940
Summa kassa och bank		727 062	741 940
Summa omsättningstillgångar		818 450	857 318
SUMMA TILLGÅNGAR		4 101 433	4 113 249

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>			
Aktiekapital		43 328	43 328
Föreningens reparationsfond	8	1 039 443	919 443
Reservfond		18 567	18 567
Summa bundet eget kapital		1 101 338	981 338
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		133 445	128 637
Årets resultat		150 666	194 808
Summa fritt eget kapital		284 111	323 445
Summa eget kapital		1 385 449	1 304 783
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	2 003 674	2 113 770
Summa långfristiga skulder		2 003 674	2 113 770
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	106 720	103 344
Leverantörsskulder		56 394	93 380
Skatteskulder		6 746	17 077
Övriga skulder	10	394 702	344 780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		147 748	136 115
Summa kortfristiga skulder		712 310	694 696
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 101 433	4 113 249

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	150 666
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	170 448
Omf från balanserat resultat till medlemmarnas reparationsfond	-70 000
	<u>251 114</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	251 114
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	23 990
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	17 614
	<u>292 718</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	292 718
Investeringsverksamheten	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-197 500
	<u>-197 500</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-197 500
Finansieringsverksamheten	
Amortering av låneskulder	-110 096
	<u>-110 096</u>
Årets kassaflöde	-14 878
Likvida medel vid årets början	741 940
Likvida medel vid årets slut	727 062

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar..

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod samt i vissa fall amorteringstakten
Följande avskrivningstider/principer tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>	<i>Procent (%)</i>
Materiella anläggningstillgångar:		
-Byggnader	50	
-Markanläggningar	10	
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	20	
-Inventarier, verktyg och installationer	10	

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

$(\text{Totalt eget kapital} + (100\% - \text{aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver})) / \text{Totala tillgångar}$

Årsavgift per m2, BRF

Årsavgift per m2 upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per m2

Visar föreningens skuldsättning där hänsyn även tas till byggnadens storlek. Det beräknas genom att fördela räntebärande skulder på antal m2 som föreningen får intäkter från.

Sparande per m2

Anger hur stort överskott föreningen skapar under ett år, som sedan fördelas på antal m2.

Räntekänslighet

Visar hur mycket föreningen kan behöva höja avgifterna om räntan för föreningens räntebärande skulder ökar

Energikostnad per m2

Visar energikostnad per m2 och räknas ut genom att fördela summan av energikostnaden på antal m2.

Skuldsättningsgrad per m2 enbart BRF

Visar föreningens skuldsättning där hänsyn även tas till byggnadens storlek. Det beräknas genom att fördela räntebärande skulder på antal m2 som avser intäkter från bostadsrättsyta.

Årsavgifternas andel i %

Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna.

Not 2 Driftkostnader & övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
El	41 649	43 202
Fjärrvärme	298 062	280 139
Vatten	79 429	78 975
Renhållning	37 677	38 113
Reparationer & underhåll	45 242	49 747
Sotning / OVK	3 200	9 600
Kabel TV	80 088	38 132
Fastighetsskatt	16 993	16 993
Fastighetsförsäkring	24 715	22 468
Övriga fastighetskostnader	445	9 725
Fastighetsskötsel fast	40 151	
Fastighetsskötsel extra	19 080	12 823
Fastighetsskötsel snö & halkbekämpning	83 201	42 911
Förbrukningsmaterial	3 696	119
Reparationer & underhåll, inventarier	6 142	1 045
Avgifter Inkasso & KFM	600	
Styrelsearvode	16 537	21 076
Ersättning till revisor		1 503
Sociala avg. på arvode	3 309	3 717
Möten & gårdsträffar	716	623
Företagsförsäkringar	1 154	1 117
Övriga förvaltningskostnader	425	2 698
Redovisningstjänster	47 205	45 718
Bankkostnader	5 809	6 294
Övriga administrativa kostnader	150	
Föreningsavgifter	4 970	4 900
Övriga kostnader	801	1 356
Summa	861 446	732 994

Not 3 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader och mark	124 071	124 070
Markanläggningar	8 441	20 621
Gym- & bastuanläggning	28 061	28 061
Fjärrvärmeanläggning	9 875	
Summa	170 448	172 752

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Byggnader</i>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	6 203 570	6 203 570
	<u>6 203 570</u>	<u>6 203 570</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 802 248	-3 678 178
-Årets avskrivning enligt plan	-124 071	-124 070
	<u>-3 926 319</u>	<u>-3 802 248</u>
<i>Mark</i>		
-Vid årets början	739 000	739 000
	<u>739 000</u>	<u>739 000</u>
Redovisat värde vid årets slut	3 016 251	3 140 322
<i>Taxeringsvärden (taxeringsår 2023)</i>		
Byggnader	4 124 000	4 124 000
Mark	1 384 000	1 384 000
	<u>1 384 000</u>	<u>1 384 000</u>
Totalt	5 508 000	5 508 000

Not 5 Markanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Markanläggningar</i>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	219 973	219 973
	<u>219 973</u>	<u>219 973</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-209 790	-189 169
-Årets avskrivning enligt plan	-8 441	-20 621
	<u>-218 231</u>	<u>-209 790</u>
Redovisat värde vid årets slut	1 742	10 183

Not 6 Gym- och bastuanläggning

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	280 623	280 623
Vid årets slut	<u>280 623</u>	<u>280 623</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-175 197	-147 136
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-28 061	-28 061
Vid årets slut	<u>-203 258</u>	<u>-175 197</u>
Redovisat värde vid årets slut	77 365	105 426

Not 7 Fjärrvärmecentral

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början		
-Nyanskaffningar	197 500	
Vid årets slut	197 500	
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-9 875	
Vid årets slut	-9 875	
Redovisat värde vid årets slut	187 625	

Not 8 Föreningens reparationsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Behållning vid årets början	919 443	843 693
Avsättning enligt årsmöte	120 000	110 000
Disponerat under året		-34 250
Behållning vid årets slut	1 039 443	919 443

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Lånenummer	Ränta % fn	Villkorsändring	Belopp	Amortering
Stadshypotek nr 301003	5,15	2027-09-30	888 000	48 000
Stadshypotek nr 059558	1,76	2025-06-30	332 933	12 000
Stadshypotek nr 064435	5,45	2025-07-30	630 788	35 248
Stadshypotek nr 103904	2,10	2025-03-01	151 953	11 472
			2 003 674	106 720

Förfallotidpunkt inom ett år från balansdagen	106 720
Förfallotidpunkt 1-5 år från balansdagen	426 880
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	1 576 794
Totalt i lån per balansdagen	2 217 114

Not 10 Medlemmarnas inre fond

	2023-12-31	2022-12-31
Behållning vid årets början	331 165	321 810
Avsättning enligt årsmöte	70 000	60 000
Disponerat under året	-14 909	-50 645
	386 256	331 165

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	4 882 200	4 882 200
Summa ställda säkerheter	4 882 200	4 882 200

Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser

Inga

Inga

Underskrifter

Norberg 16 maj 2024

Torbjörn Persson
Styrelseordförande

Stefan Andersson
Styrelseledamot

Anneli Bergström
Sekreterare

Agneta Olivensjö
Styrelseledamot

Magnus Vesterlund
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Kjell Karlsson
Av föreningen vald revisor

Mats Andersson
Av föreningen vald revisor