



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Soljädern



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Solfjädern Riksbyggen med säte i Örebro org.nr. 775000-2029 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2014-04-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Solfjädern 1	1965-01-01	1967
Solfjädern 2	1965-01-01	1967
Totalt 2 objekt		

På fastigheterna finns 11 byggnader med 204 lägenheter.

Byggnaderna är uppförda 1967. Fastigheternas adresser är Mosåsvägen 30-130 i Örebro.

Övriga byggnader inrymmer expedition, styrelserum, gårdsbibliotek, föreningsgård, personalrum, förrådsutrymmen, tvättstugor, garage och sophus.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Bergslagen. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
204	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	16598
119	p-platser	0
119	garageplatser	1582
1	lokaler (hyresrätt)	22
Totalt 443 objekt		18202

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 2 rok, 150 st 3 rok, 20 st 4 rok, 10 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Per-Anders Norman	Ordförande
Per-Olov Eriksson	Ledamot
Rolf Larsson	Ledamot
Margareta Roberthson	Ledamot
Malin Beigrund	Ledamot
Markus Halttunen	Ledamot Riksbyggen
Ove Ståhlgren	Suppleant
Cecilia Björk	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per-Anders Norman, Margareta Roberthson, Malin Beigrund och Ove Ståhlgren.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Per-Anders Norman och Rolf Larsson.
Firman tecknas enligt ovan, två i förening.

Revisor har varit: Åsa Axell hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Fredrik Alm (sammankallande) samt Britt Wirmark, valda vid föreningsstämman.

Förvaltare har varit: Sofie Widlund hos HSB Mälardalarna.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15 i Korskyrkan. På stämman deltog 56 röstberättigade medlemmar.

En extrastämma hölls 2023-12-07 i Korskyrkan för att behandla nya stadgar. På extrastämman deltog 64 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 5 % från och med 2023-01-01.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en uppdaterad underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2005/20066	Byte fönster och balkongdörrar
2009/2010	Byte undercentral fjärrvärme
2012/2013	Ny takbeläggning
2012/2013	Byte intern fjärrvärmekulvert
2015	Installation IMD el
2016	Byte av vatten- och avloppsledningar vid hus 4
2017	Byte av vatten- och avloppsledningar vid hus 1 och 2
2018	Byte av vatten- och avloppsledningar vid hus 3 och 5
2018	Byte ljusarmaturer och eluttag soprum
2019	Asfaltering
2019	Byte av vatten- och avloppsledningar vid hus 5
2020	Byte stuprör
2020	Entréer
2020	Byte av vatten- och avloppsledningar vid hus 6 och 7
2021	Garage och p-platser belysning
2021	Genomgång av hängrännor m.m.
2021	Markytor återställande av entréer
2021	Byte av vatten- och avloppsledningar sista etappen 8-11
2022	Ellåssystem
2022	Ny elcentral
2022/2023	Laddplatser för elbilar
2023	Renovering av Hobbyrummet
2023	Byte styrdator
2023	Asfaltering
2023	Byte armaturer

Under året har föreningen investerat i ett nytt skyltprogram och en ny huv för rök-gasevakuering från underjordiskt garage. E-on har genomfört ett utbyte av elmätare. En översyn och beskärning av träd inom området har genomförts samt lagning av asfalt.

Hjärtstartare är inköpt och uppsatt i nedre tvättstugan.

Nytt avtal har tecknats för snöröjning.

Under året har avtal om förvaltning med Riksbyggen avslutats och nytt avtal har tecknats med HSB Mälardalarna.

Arbete pågår med ändring av stadgar samt byte av namn till Brf Solfjädern i Örebro.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåts och 0 upplåts.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 262 och under året har det tillkommit 13 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 264.

Under året har medlemmar i Gröna Gruppen genomfört utbildning för att kunna använda motorsåg och röjsåg.

Medlemmarna har under året erhållit informationsblad från styrelsen samt uppdaterad lägenhetspärm.

Medlemsaktiviteter har bedrivits under året i form av städdagar vår och höst, HLR-utbildning, adventsfika och studiecirkel genomförda av medlemmar i bland annat släktforskning och målning.

Föreningen har följande e-postadresser:

Styrelsen@solfjadern.com

Valberedning@solfjadern.com

Parkering@solfjadern.com

Fritid@solfjadern.com

Anbud@solfjadern.com

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	162	136	184	213	176
Skuldsättning, kr/kvm	990	1 023	1 041	910	928
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 084	1 122	1 142	998	1 018
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	236	252	207	173	192
Årsavgifter, kr/kvm	644	603	586	577	572
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	92	92	92	92
Totala intäkter, kr/kvm	669	595	582	572	569
Nettoomsättning, tkr	11 881	10 767	10 471	10 328	10 238
Resultat efter finansiella poster, tkr	638	718	-4 739	-1 306	317
Soliditet, %	54	52	52	60	33

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). El debiteras separat.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgiften ingår även individuell mätning av el samt en fast avgift för el.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	998 903	0	0	998 903
Uppskrivningsfond, kr	18 835 505	0	-712 760	18 122 745
Underhållsfond, kr	2 051 246	0	1 191 911	3 243 157
S:a bundet eget kapital, kr	21 885 654	0	479 151	22 364 805
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 597 358	718 352	-479 151	1 836 559
Årets resultat, kr	718 352	-718 352	637 593	637 593
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 315 710	0	158 442	2 474 152
S:a eget kapital, kr	24 201 364	0	637 593	24 838 957

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 940 000 kr samt ianspråktagande skett med 748 089 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 315 710
Årets resultat, kr	637 593
Reservation till underhållsfond, kr	-1 940 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	748 089
Återföring uppskrivningsfond	712 760
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 474 152

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 474 152
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	11 880 517	10 767 286
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	302 058	58 623
Summa rörelseintäkter		12 182 575	10 825 909
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 607 108	-7 620 699
Övriga externa kostnader	Not 5	-182 710	-636 127
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-555 635	-513 760
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 556 025	-1 131 804
Summa rörelsekostnader		-10 901 478	-9 902 389
Rörelseresultat		1 281 098	923 520
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	42 937	41 353
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-686 441	-246 521
Summa finansiella poster		-643 504	-205 168
Årets resultat		637 593	718 352

Balansräkning**2023-12-31****2022-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 10 41 329 294 41 421 423

Inventarier, verktyg och installationer

Not 11 5 975 1 469 870

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 12 86 077 0

Summa materiella anläggningstillgångar

41 421 346 42 891 293

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier, andelar och värdepapper

Not 13 306 000 306 000

306 000 306 000

Summa anläggningstillgångar**41 727 346 43 197 293****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 14 47 929 1 648

Övriga kortfristiga fordringar

Not 15 3 900 377 102 305

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

380 336 785 358

Summa kortfristiga fordringar

4 328 642 889 311

Kassa och bank

Not 16 1 204 2 030 035

Summa omsättningstillgångar**4 329 845 2 919 346****SUMMA TILLGÅNGAR****46 057 190 46 116 640**

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		998 903	998 903
Uppskrivningsfond		18 122 745	18 835 505
Fond för yttre underhåll		3 243 157	2 051 246
<i>Summa bundet eget kapital</i>		22 364 805	21 885 654
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 836 559	1 597 358
Årets resultat		637 593	718 352
<i>Summa fritt eget kapital</i>		2 474 153	2 315 710
Summa eget kapital		24 838 958	24 201 364
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	7 369 072	2 900 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		7 369 072	2 900 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	10 625 000	15 719 072
Leverantörsskulder		888 333	1 113 460
Skatteskuld		37 800	41 101
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	412 583	451 601
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 885 444	1 690 041
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		13 849 161	19 015 275
Summa skulder		21 218 233	21 915 275
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 057 190	46 116 640

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	637 593	718 352
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 556 025	1 131 804
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 193 618	1 850 156
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	145 465	-83 811
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-72 043	462 558
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 267 040	2 228 903
Investeringsverksamhet		
Pågående arbete	-86 077	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-1 619 912
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-86 077	-1 619 912
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-625 000	-332 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-625 000	-332 500
Årets kassaflöde	1 555 963	276 492
Likvida medel vid årets början	2 030 035	1 753 543
Likvida medel vid årets slut	3 585 998	2 030 035

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Föreningen har bytt ekonomisk förvaltare från och med 1 april 2023 och detta påverkar jämförbarheten mellan åren.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

En avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 70 år och rak avskrivning.

Under 2020 beslutade styrelsen att göra en försiktig uppskrivning av fastigheternas värde till 25% av dåvarande taxeringsvärde jämnt fördelat på byggnader och mark.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas

Ursprunglig byggnad	2,7%
Inventarier	10-20%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas av styrelsen och sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Samtliga lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningens har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 27 626 229 kr. (27 626 229 kr)

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	9 701 076	9 192 996
Hyror, lokaler, garage och p-platser	1 118 135	753 358
Övriga avgifter	1 018 124	820 932
Övriga intäkter	43 183	0
	<u>11 880 517</u>	<u>10 767 286</u>
	11 880 517	10 767 286
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	302 058	0
Övriga intäkter	0	41 321
Försäkringsersättning	0	17 302
	<u>302 058</u>	<u>58 623</u>
	302 058	58 623
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	1 278 320	595 287
Reparationer	447 302	194 016
El	1 163 355	1 788 435
Uppvärmning	2 676 865	2 350 164
Vatten	442 017	449 179
Sophämtning	414 293	370 430
Övriga avgifter	562 644	325 405
Förvaltningskostnader	497 499	548 212
Fastighetsavgift	355 626	341 346
Övriga driftskostnader	21 098	27 230
Planerat underhåll	748 089	630 996
	<u>8 607 108</u>	<u>7 620 699</u>
	8 607 108	7 620 699
Not 5 Övriga externa kostnader		
Kontorsmaterial och trycksaker	45 323	16 989
Porto och bankavgifter	3 427	4 195
Förvaltningsarvode administration	0	475 998
Övriga förvaltningskostnader	0	40 918
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	0	31 357
Representation	0	1 050
Telefon	0	10 585
Medlems- och föreningsavgifter	0	26 622
Juridiska avgifter	16 729	0
Förluster på hyres- och kundfordringar	35	0
Revisionskostnad	49 000	19 375
Medlems- och styrelseaktiviteter	61 701	5 897
Övriga kostnader	6 496	3 140
	<u>182 710</u>	<u>636 127</u>
	182 710	636 127
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	169 910	165 782
Övriga arvoden	311 586	0
Löner och andra ersättningar	645	278 155
Sociala kostnader	73 495	69 823
	<u>555 635</u>	<u>513 760</u>
	555 635	513 760
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	1 550 050	963 838
Inventarier	5 975	5 975
Installationer	0	161 991
	<u>1 556 025</u>	<u>1 131 804</u>
	1 556 025	1 131 804

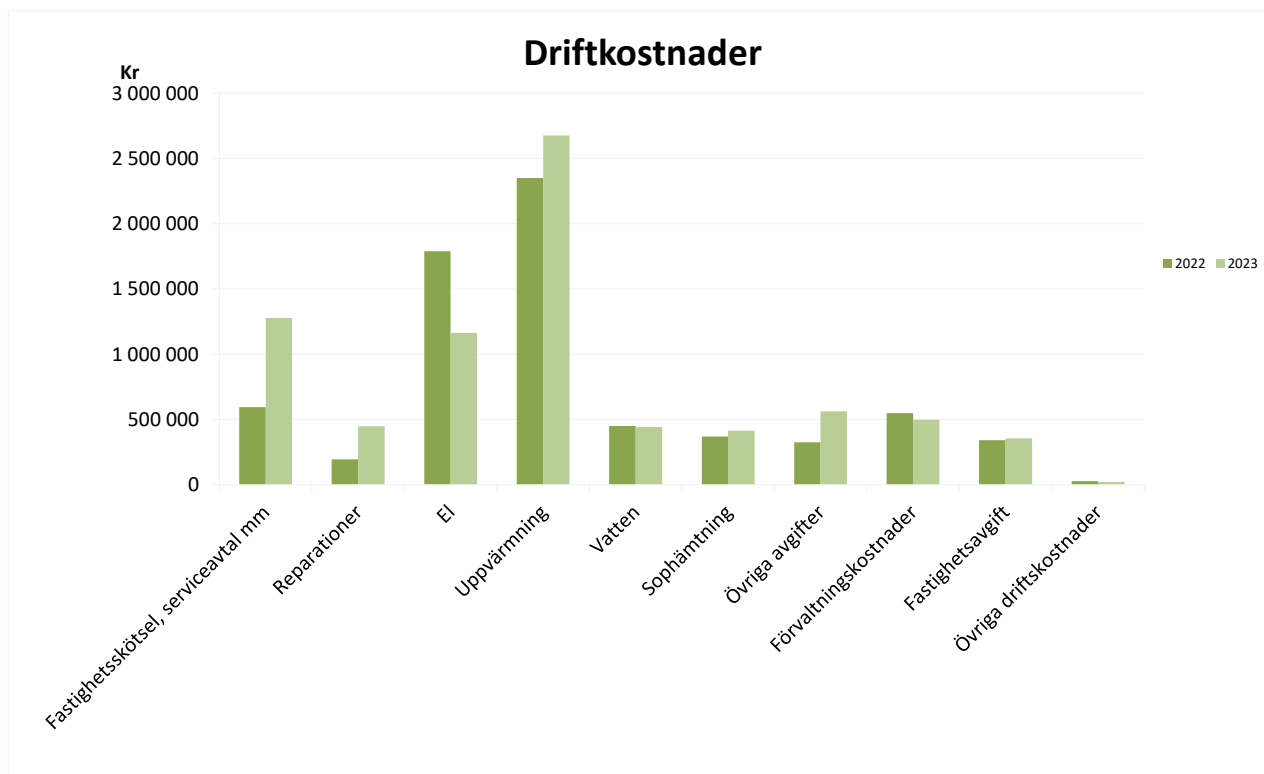
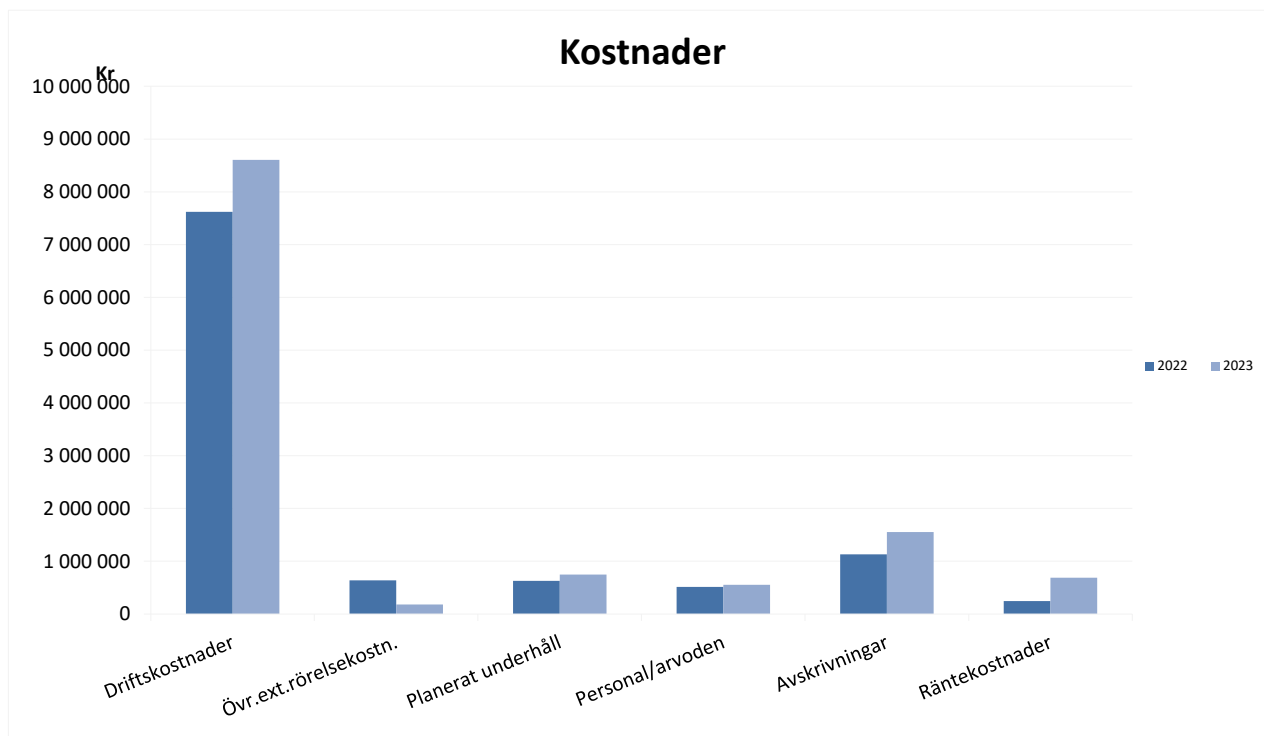
Noter		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	39 531	41 050
	Ränteintäkter skattekonto	3 380	104
	Övriga finansiella intäkter	26	200
		42 937	41 353
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	683 016	246 521
	Övriga finansiella kostnader	3 425	0
		686 441	246 521

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	25 379 993	25 379 993
Uppskrivning byggnad	10 844 257	10 844 257
Omklassificering	1 619 912	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 844 162	36 224 250
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 918 210	-15 242 911
Ingående ackumulerade avskrivningar uppskrivning	-865 617	-577 078
Ingående ackumulerad avskrivning omklassificering	-161 991	0
Årets avskrivning byggnad	-837 290	-675 299
Årets avskrivningar uppskrivning	-712 760	-288 539
Utgående avskrivningar	-18 495 869	-16 783 827
Bokfört värde	19 348 294	19 440 423
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	13 124 135	13 124 135
Mark uppskrivning	8 856 865	8 856 865
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 981 000	21 981 000
Bokfört värde	21 981 000	21 981 000
Summa byggnader och mark	41 329 294	41 421 423
Uppskrivningsfond		
Ursprungligt uppskrivningsbelopp	19 701 122	19 701 122
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-712 760	-288 534
Ackumulerade avskrivningar på uppskrivet belopp	-865 602	-577 068
Bokfört värde	18 122 760	18 835 510
Taxeringsvärde för Solfjädern 1 m. fl. i Örebro. Värdeår 1967.		
Byggnad - bostäder hyreshus	165 000 000	165 000 000
Byggnad - lokaler	2 421 000	2 421 000
	167 421 000	167 421 000
Mark - bostäder hyreshus	91 000 000	91 000 000
Mark - lokaler	726 000	726 000
	91 726 000	91 726 000
Taxeringsvärde totalt	259 147 000	259 147 000
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	3 015 926	1 396 015
Årets investeringar	0	1 619 912
Omklassificering	-1 619 912	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 396 015	3 015 926
Ingående avskrivningar	-1 546 056	-1 378 090
Ingående avskrivningar, omklassificering	161 991	
Årets avskrivningar	-5 975	-167 966
Utgående avskrivningar	-1 390 040	-1 546 056
Bokfört värde	5 975	1 469 870
Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar, laddboxar	86 077	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 077	0
Not 13 Aktier, andelar och värdepapper		
612 st kapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	306 000	306 000
	306 000	306 000

Noter		2023-12-31	2022-12-31			
Not 14	Kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	47 929	1 648			
		47 929	1 648			
Not 15	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	294 814	100 305			
	HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	3 584 794	0			
	Övriga fordringar	20 769	2 000			
		3 900 377	102 305			
Not 16	Kassa och bank					
	Bankkonto	0	2 027 421			
	Handkassa	1 204	2 614			
		1 204	2 030 035			
Not 17	Eget kapital					
		Medlems- Insatser	Uppskrivnings- fond	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	998 903	18 835 505	2 051 246	1 597 358	718 352
	Omföring av årets resultat enligt årsstämma				718 352	-718 352
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-748 089	748 089	
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			1 940 000	-1 940 000	
	Överföring från uppskrivningsfonden		-712 760		712 760	
	Årets resultat					637 593
	Belopp vid årets slut	998 903	18 122 745	3 243 157	1 836 559	637 593
Not 18	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek AB	39758375237	4,55%	2024-07-11	2 560 000	110 000
	Nordea Hypotek AB	39758375245	4,55%	2024-07-11	2 560 000	110 000
	SBAB	32484786	3,78%	2025-11-17	1 937 500	50 000
	SBAB	32484808	3,78%	2025-11-17	2 925 000	75 000
	Stadshypotek AB	546449	4,85%	2024-07-02	1 960 000	0
	Stadshypotek AB	546452	4,85%	2024-07-02	520 000	0
	Stadshypotek AB	567401	3,13%	2024-06-30	2 900 000	100 000
	Stadshypotek AB	600780	3,75%	2025-04-30	2 631 572	0
					17 994 072	445 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				7 369 072	
	Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					15 769 072
	Ställda säkerheter					
	Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.					
	Fastighetsinteckningar				19 844 500	19 844 500
	varav frigjorda				0	0
	Summa ställda säkerheter				19 844 500	19 844 500
Not 19	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				445 000	320 000
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				10 180 000	15 399 072
					10 625 000	15 719 072
Not 20	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				51 434	52 306
	Källskatt				95 957	96 481
	Skuld för moms				0	386
	Fond för inre underhåll				265 192	302 428
					412 583	451 601
Not 21	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				1 011 599	926 666
	Upplupna räntekostnader				106 212	60 028
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				767 633	703 347
					1 885 444	1 690 041
Not 22	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
	Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Örebro, 2024		
Digitalt signerad av		
Per-Anders Norman	Malin Beigund	Margareta Roberthson
Rolf Larsson	Per-olov Eriksson	Markus Halttunen
Min revisionsberättelse har lämnats digitalt 2024		
Åsa Axell BoRevision AB		





REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Solfjäders Riksbyggen, org.nr. 775000–2029

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solfjäders Riksbyggen för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mina yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 23 maj 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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. Risken 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Solfräden Riksbyggen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro

Digitalt signerad av

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Solfjädern signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER-ANDERS NORMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-13 kl. 20:04:29



MARGARETA ROBERTHSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 09:54:25



MALIN BEIGRUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 21:25:00



PER-OLOV ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 13:04:44



ROLF LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 17:02:54



MARKUS HALTTUNEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 12:26:17



ÅSA AXELL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 07:44:07



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Solfjädern signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ÅSA AXELL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 07:45:27



HSB – där möjligheterna bor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Bostadsrättsföreningen Solfjädern Riksbyggen



162
KR/KVM
SPARANDE



990
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



2%
RÄNTEKÄNSLIGHET



236
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



644
KR/KVM
ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 162 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 990 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 2%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 236 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 644 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättssytan). I avgiften ingår även kostnaden för individuell mätning av el och en fast avgift för el.	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.