



Välkommen till årsredovisningen för Brf Solbjer 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-11-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-10-23 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-01 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Solbjer 1	2018	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Arthur J Gallagher Proinova AB.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2018

Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 2 540 kvm. Byggnadernas totalyta är 2540 kvm.

Styrelsens sammansättning

Bengt Phung	Ordförande
Tobias Persson	Styrelseledamot
Axel Falck	Styrelseledamot
Stephanie Alvarez Fernandez	Styrelseledamot
Åse Skog	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Mattias Nilsson Revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-05.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Planerade underhåll

2021-2030 ● Inget planerat underhåll

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Teknisk förvaltning, vaktmästeri, trappstädning, snöskottning och halkbekämpning

Climat80 AB

Utemiljö och trädgård

Solvändans Trädgård AB

El och fjärrvärme

Kraftringen Energi AB

Elmätning

Eliasson & Lagerström System AB

TV- och bredbandstjänster

Telia Sverige AB

Service av fastighetens hiss

Schindler Hiss AB

Service av dörrautomatiker

Great Security Sverige AB

Rengöring och byte av entrémattor

HR Björkmans Entrémattor AB

Webbhotell och domännamn

One.com Group AB

Signering av elektroniska dokument

Visma Solutions OY

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Lund SOLBJER 1-7, med en andel på 20%.

Samfälligheten förvaltar det gemensamma utrymmet i innergården mellan samfällighetsdelägarnas byggnader. Detta omfattar skötsel av gården, dess planteringar, och avfallshantering. Lunds kommunala fastighetsbolag LKF, som också är samfällighetsdelägare, sköter förvaltningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I början av året tvingade det ekonomiska läget med höga räntor och stigande kostnader föreningen att kraftigt höja medlemsavgifterna. Två av föreningens tre lån med obundna tremånadersräntor hade då höga räntekostnader; det tredje lånet har fortfarande låg ränta till 2027. Efter sommaren sjönk räntorna och styrelsen kunde mot slutet av året binda de två obundna lånen på ett respektive två år till räntor på 2,55 % respektive 2,53 %. Detta minskar kraftigt föreningens kostnader mot början av året.

Under det gångna året när räntorna var höga har ingen amortering skett på lånen. Detta val gjordes för att medlemsavgifterna inte skulle behöva höjas ännu mer. Amortering på lånen är planerat att återupptas under 2025.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-04-01 med 37%.

Förändringar i avtal

I början av 2024 tog SBC över föreningens ekonomiska förvaltning från Nabo. I samband med detta flyttades även föreningens försäkring från Folksam till Proinova.

Övriga uppgifter

Under året har en femårsbesiktning genomförts. Därefter har ansvaret för byggnaden tagits över av föreningen från byggherren PEAB.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 57 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 58 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 798 924	2 159 786	2 101 988	1 991 778
Resultat efter fin. poster	-271 307	-78 949	-176 406	-380 660
Soliditet (%)	66	66	66	66
Yttre fond	626 430	444 435	262 440	258 0195
Taxeringsvärde	68 600 000	68 600 000	68 600 000	50 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 082	840	829	777
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,4	94,8	99,9	99,1
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 128	14 208	14 355	14 501
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	14 128	14 208	14 355	14 501
Sparande per kvm totalyta, kr	172	248	209	199
Elkostnad per kvm totalyta, kr	73	78	115	88
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	74	65	65	64
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	40	35	17	31
Energikostnad per kvm totalyta, kr	186	178	197	183
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,82	1,27	1,29	1,37
Räntekänslighet (%)	13,05	16,92	17,32	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för el (totalt 167 522 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Styrelsen valde i början av 2024 att tillfälligt gå med förlust under 2024 för att inte höja medlemsavgifterna ännu kraftigare än man gjorde. Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet och de sänkta räntorna på lånen som bands mot slutet av 2024 bidrar till att budgeten för 2025 visar ett förväntat positivt resultat utan avgiftshöjningar under 2025.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	72 865 000	-	-	72 865 000
Fond, yttre underhåll	444 435	-	181 995	626 430
Balanserat resultat	-1 227 517	-78 949	-181 995	-1 488 461
Årets resultat	-78 949	78 949	-271 307	-271 307
Eget kapital	72 002 969	0	-271 307	71 731 662

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 306 466
Årets resultat	-271 307
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-181 995
Totalt	-1 759 768
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning	-1 759 768

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 798 924	2 159 784
Övriga rörelseintäkter	3	23 029	88 913
Summa rörelseintäkter		2 821 953	2 248 697
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 076 332	-996 439
Övriga externa kostnader	8	-193 831	-120 589
Personalkostnader	9	-72 518	-66 025
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-708 372	-708 372
Summa rörelsekostnader		-2 051 053	-1 891 425
RÖRELSERESULTAT		770 900	357 273
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		31 748	24 125
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 073 955	-460 346
Summa finansiella poster		-1 042 207	-436 221
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-271 307	-78 949
ÅRETS RESULTAT		-271 307	-78 949

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	106 182 027	106 890 399
Summa materiella anläggningstillgångar		106 182 027	106 890 399
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		106 182 027	106 890 399
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15 585	0
Övriga fordringar	12	628 791	105
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	91 030	93 521
Summa kortfristiga fordringar		735 406	93 626
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 217 368	1 526 666
Summa kassa och bank		1 217 368	1 526 666
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 952 774	1 620 292
SUMMA TILLGÅNGAR		108 134 801	108 510 691

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		72 865 000	72 865 000
Fond för yttre underhåll		626 430	444 435
Summa bundet eget kapital		73 491 430	73 309 435
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 488 461	-1 227 517
Årets resultat		-271 307	-78 949
Summa fritt eget kapital		-1 759 768	-1 306 466
SUMMA EGET KAPITAL		71 731 662	72 002 969
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	23 983 520	10 186 816
Summa långfristiga skulder		23 983 520	10 186 816
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	11 901 734	25 901 734
Leverantörsskulder		59 284	56 500
Skatteskulder		4 886	0
Övriga kortfristiga skulder		-2	36 514
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	453 717	326 159
Summa kortfristiga skulder		12 419 619	26 320 906
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		108 134 801	108 510 691

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	770 900	357 273
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	708 372	708 372
	1 479 272	1 065 645
Erhållen ränta	31 748	24 125
Erlagd ränta	-1 018 058	-459 128
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	492 962	630 641
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 096	-36 297
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	42 816	-7 255
Kassaflöde från den löpande verksamheten	522 681	587 089
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	25 698 438	36 088 550
Amortering av lån	-25 901 734	-36 460 596
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-203 296	-372 046
ÅRETS KASSAFLÖDE	319 385	215 043
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 526 666	1 311 623
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 846 052	1 526 666

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Solbjer 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
---------	--------

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 493 566	1 902 720
Bredband	87 690	87 912
El, moms	188 438	166 820
Nycklar/lås vidarefakturerings	0	427
Påminnelseavgift	120	0
Pantsättningsavgift	4 584	0
Överlåtelseavgift	5 732	0
Administrativ avgift	490	0
Andrahandsuthyrning	6 690	1 907
Vidarefakturerade kostnader	11 614	0
Öres- och kronutjämning	-1	-2
Summa	2 798 924	2 159 784

I årsavgiften ingår vatten och värme

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	79 691
Övriga intäkter	0	9 222
Försäkringsersättning	23 029	0
Summa	23 029	88 913

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	98 754	89 054
Fastighetsskötsel gård enl avtal	83 211	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	14 725	0
Besiktningar	0	3 326
Hissbesiktning	3 075	5 070
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	11 438	33 906
Brandskydd	0	12 106
Gårdkostnader	25 562	128 154
Gemensamma utrymmen	28 722	0
Snöröjning/sandning	8 507	19 712
Serviceavtal	49 544	0
Mattvätt/Hyrmattor	12 116	11 224
Förbrukningsmaterial	0	2 138
Summa	335 654	304 690

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Dörrar och lås/porttele	13 236	8 132
VVS	12 208	0
Ventilation	15 568	2 566
Elinstallationer	0	5 913
Hissar	15 503	2 805
Tak	7 672	2 561
Vattenskada	0	21 203
Summa	64 186	43 179

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	184 994	198 171
Uppvärmning	187 167	165 039
Vatten	100 708	90 017
Sophämtning/renhållning	83 491	82 125
Summa	556 360	535 352

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	31 467	24 553
Kabel-TV	32 205	0
Bredband	56 459	88 664
Summa	120 131	113 217

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga fastighetskostnader	0	7 331
Kreditupplysning	1 487	0
Tele- och datakommunikation	6 704	4 263
Juridiska åtgärder	18 844	0
Revisionsarvoden extern revisor	36 625	23 875
Styrelseomkostnader	1 044	0
Fritids och trivselkostnader	0	10 531
Föreningskostnader	8 373	1 882
Förvaltningsarvode enl avtal	47 721	57 916
Överlåtelsekostnad	11 462	0
Pantsättningskostnad	8 776	0
Övriga förvaltningsarvoden	2 597	8 248
Administration	6 174	5 744
Konsultkostnader	44 023	0
Övriga externa kostnader	0	800
Summa	193 831	120 589

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	57 300	52 500
Arbetsgivaravgifter	15 218	13 525
Summa	72 518	66 025

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 073 955	460 346
Summa	1 073 955	460 346

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	110 315 000	110 315 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	110 315 000	110 315 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 424 601	-2 716 229
Årets avskrivning	-708 372	-708 372
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 132 973	-3 424 601
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	106 182 027	106 890 399
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>25 276 362</i>	<i>25 276 362</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	54 000 000	54 000 000
Taxeringsvärde mark	14 600 000	14 600 000
Summa	68 600 000	68 600 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	107	105
Transaktionskonto	268 297	0
Borgo räntekonto	360 387	0
Summa	628 791	105

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	4 712	86 375
Förutbet fast skötsel	36 161	0
Förutbet försäkr premier	11 522	2 174
Förutbet kabel-TV	2 256	0
Förutbet bredband	5 132	0
Förutbet förvaltning	0	4 972
Upplupna intäkter	31 247	0
Summa	91 030	93 521

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea Hypotek AB	2025-11-28	2,55 %	11 698 438	11 698 438
Nordea Hypotek AB	2026-11-18	2,53 %	14 000 000	14 000 000
Danske Bank	2027-03-01	1,45 %	10 186 816	10 390 112
Summa			35 885 254	36 088 550
Varav kortfristig del			11 901 734	25 901 734

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 868 774 kr.

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

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	1 013	22 569
Uppl kostn el	22 975	22 761
Uppl kostnad Värme	23 351	23 802
Uppl kostn räntor	59 650	3 753
Uppl kostn vatten	8 519	7 431
Uppl kostnad Sophämtning	7 072	0
Uppl kostnad arvoden	57 300	52 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 004	16 495
Förutbet hyror/avgifter	225 833	0
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	154 848
Beräkn arvode revision	30 000	22 000
Summa	453 717	326 159

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	37 500 000	37 500 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga avgiftsförändringar är inplanerade för 2025. Stamspolning är planerat att ske 2025.

Underskrifter

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

Malmö

Axel Falck
Styrelseledamot

Bengt Phung
Ordförande

Stephanie Alvarez Fernandez
Styrelseledamot

Tobias Persson
Styrelseledamot

Åse Skog
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Mattias Nilsson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.04.2025 17:15

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 08.04.2025 11:29

DOCUMENT ID:

SyMRD3wzCke

ENVELOPE ID:

Hkl6v3vGCyl-SyMRD3wzCke

DOCUMENT NAME:

Brf Solbjer 1, 769633-1672 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Stephanie Alvarez Fernandez stephaniemaf@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2025 13:01 08.04.2025 13:01	eID Low	Swedish BankID IP: 62.13.16.210
2. TOBIAS PERSSON tobias@tobiaspersson.se	 Signed Authenticated	08.04.2025 13:35 08.04.2025 13:31	eID Low	Swedish BankID IP: 49.48.42.218
3. Bengt Phung bengtpg@hotmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2025 13:38 08.04.2025 13:38	eID Low	Swedish BankID IP: 130.235.240.10
4. ÅSE SKOG ase.trulsson@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2025 15:30 08.04.2025 15:30	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.193.165
5. AXEL FALCK axel_falck@hotmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2025 16:21 08.04.2025 16:20	eID Low	Swedish BankID IP: 78.68.243.211
6. MATTIAS NILSSON mattias.nilsson1@se.ey.com	 Signed Authenticated	08.04.2025 17:15 08.04.2025 17:06	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.154.98

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Solbjør 1, org.nr 769633-1672

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Solbjør 1 för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Solbjer 1 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Mattias Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.04.2025 17:14

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 08.04.2025 11:29

DOCUMENT ID:

BJeCw3wf0Je

ENVELOPE ID:

SJTV2wMRyg-BJeCw3wf0Je

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATTIAS NILSSON	 Signed	08.04.2025 17:14	eID	Swedish BankID
mattias.nilsson1@se.ey.com	Authenticated	08.04.2025 17:12	Low	IP: 31.208.154.98

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed