

Årsredovisning
för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÅRSOL

716407-3996

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÅRSOL får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Information om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enl inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Det finns aktuell underhållsplan upprättad för föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen består av 10 st lägenheter.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Markus Drewke, ordförande

Håkan Nilsson, kassör

Lars Lohmander, sekreterare

Suppleant har varit:

Margaretha Nordin

Firmatecknare har varit Markus Drewke och Håkan Nilsson, gemensamt.

Föreningsrevisor

Niklas Andersson

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-05 och styrelsen har därutöver hållit 5 protokollförda sammanträden och ett extra inkallat medlemsmöte 2024-05-19.

Dessutom har styrelsen haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsfrågor. Styrelsen kallar till fixare/städdag två gånger om året en på våren och en på hösten.

En bostadsrätt är såld under 2024, kontraktet skrevs 2024-12-13.

Arvoden

Föreningsarvoden har utgått med totalt 21 800 kr.

Ekonomi

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 12 180 000 kronor. Byggnaderna är fullförsäkrade hos If /Folksam.

Byggnaderna har avskrivits med motsvarande 0,5% av fastighetens anskaffningsvärde, 31 199 kronor.

Pantbrev finns upptagna på 6 678 000 kr. Fastighetsinteckningar finns på 5 328 000 kronor.

I enlighet med föreningens stadgar föreslår styrelsen stämman att göra en avsättning till fond för yttre underhåll med 31 199 kronor.

Väsentliga händelser under året:

Under 2024 blev föreningen medlem i Bostadsrätterna. Stadgarna har reviderats och uppdaterats. En underhållsplan har upprättats med hjälp av Sustend.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	747	699	572	536
Resultat efter finansiella poster	62	101	114	0
Soliditet (%)	20	19	18	16
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	583	489	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 592	4 128	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 592	4 128	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	92	97	0	0
Räntekänslighet (%)	8	8	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	0	0

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	200 000	451 976	640 010	100 834	1 392 820
Disposition av föregående års resultat:			100 834	-100 834	0
Årets resultat				62 302	62 302
Belopp vid årets utgång	200 000	451 976	740 844	62 302	1 455 122

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	709 645
årets vinst	62 302
	771 947
disponeras så att	
avsättning till den yttre fonden	31 199
nyttjande av den yttre fonden	0
i ny räkning överföres	740 748
	771 947

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		746 700	699 000
Övriga rörelseintäkter		0	934
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		746 700	699 934
Rörelsekostnader			
Handelsvaror		-5 221	-2 781
Övriga externa kostnader		-351 379	-275 065
Personalkostnader	1	-28 649	-28 649
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2	-37 468	-37 468
Summa rörelsekostnader		-422 717	-343 963
Rörelseresultat		323 983	355 971
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 020	7 130
Räntekostnader och liknande resultatposter		-273 701	-262 267
Summa finansiella poster		-261 681	-255 137
Resultat efter finansiella poster		62 302	100 834
Resultat före skatt		62 302	100 834
Årets resultat		62 302	100 834

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	6 702 774	6 740 242
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 702 774	6 740 242
Summa anläggningstillgångar		6 702 774	6 740 242
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		314	869
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 866	35 162
Summa kortfristiga fordringar		15 180	36 031
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		715 463	621 693
Summa kassa och bank		715 463	621 693
Summa omsättningstillgångar		730 643	657 724
SUMMA TILLGÅNGAR		7 433 417	7 397 966

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

200 000

200 000

Fond yttre underhåll

483 175

451 976

Summa bundet eget kapital

683 175

651 976

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

709 645

640 009

Årets resultat

62 302

100 834

Summa fritt eget kapital

771 947

740 843

Summa eget kapital

1 455 122

1 392 819

Långfristiga skulder

6, 8

Övriga skulder till kreditinstitut

5 855 000

5 879 000

Summa långfristiga skulder

5 855 000

5 879 000

Kortfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut

24 000

24 000

Leverantörsskulder

7 088

3 515

Skatteskulder

6 190

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

86 017

98 632

Summa kortfristiga skulder

123 295

126 147

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

7 433 417

7 397 966

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

62 302

100 834

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

37 468

37 468

Betald skatt

6 745

-35 263

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

106 515

103 039

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

20 296

1 004

Förändring av leverantörsskulder

3 573

-4 185

Förändring av kortfristiga skulder

-12 614

24 987

Kassaflöde från den löpande verksamheten

117 770

124 845

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

-24 000

-24 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-24 000

-24 000

Årets kassaflöde

93 770

100 845

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

621 693

520 848

Likvida medel vid årets slut

715 463

621 693

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 0,5%

Inventarier 10-20%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 1 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2024	2023
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvoden	21 800	21 800
Sociala kostnader och pensionskostnader	6 849	6 849
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	28 649	28 649

Not 2 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar	
Byggnader	0,5 %
Inventarier	10-20 %

Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 018 439	8 018 439
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 018 439	8 018 439
Ingående avskrivningar	-1 278 197	-1 240 729
Årets avskrivningar	-37 468	-37 468
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 315 665	-1 278 197
Utgående redovisat värde	6 702 774	6 740 242

Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		2 995
Försäljningar/utrangeringar		-2 995
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		0
Ingående avskrivningar		-2 995
Försäljningar/utrangeringar		2 995
Utgående ackumulerade avskrivningar		0
Utgående redovisat värde		0

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	777 870	921 870
Försäljningar/utrangeringar		-144 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	777 870	777 870
Ingående avskrivningar	-777 870	-921 870
Försäljningar/utrangeringar		144 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-777 870	-777 870
Utgående redovisat värde	0	0

Not 6 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	5 759 000	5 783 000
	5 759 000	5 783 000

Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	5 927 000	5 927 000
	5 927 000	5 927 000

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 5 903 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 855 000	5 879 000
	5 855 000	5 879 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	24 000	24 000
	24 000	24 000

Not Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf
Auktoriserad Redovisningskonsult:

Janna Larsson, Ludvig & Co

Höör den 17 mars 2025



Markus Drewke
ordförande



Håkan Nilsson
kassör



Lars Lohmander
sekreterare

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

17/3/2025



Niklas Andersson
Förenings revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÅRSOL
Org.nr 716407-3996

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÅRSOL för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÅRSOLs 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.

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 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÅRSOL 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 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 lämpligt, 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. 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, förfälskning, 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÅRSOL för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens 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 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÅRSOL 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Höör



Niklas Andersson
Föreningsrevisor

