

Årsredovisning för

BRF Solbacken

779000-0686

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Solbacken, org. nr. 779000-0686, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Verksamheten

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

Totala lägenhetsytan är 1989 m².

Totala uthyrda lokalytan är 71 m².

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

Föreningens fastigheter är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa.

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

Föreningens 26 lägenheter fördelar sig enligt följande:

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

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

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Ekonomikompaniet i Fagersta AB.

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

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

Genomförda åtgärder

Väsentliga händelser under & efter räkenskapsåret

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

Under 2024 har det utförts byte av låshus i källardörrar, HSB har utfört en energideklaration.

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

Amorteringar på befintliga lån har gjorts med 113 472 kr. Låneskulden var vid årsskiftet 1.890 202 kr.

Ekonomisk förvaltare har varit Ekonomikompaniet i Fagersta AB.

Avgifter och hyror

Inga höjningar under 2024.

Ägarförhållande, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 25 medlemmar.

Under året har en lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen samt suppleanter

Ordförande

Torbjörn Persson

Ledamöter

Carina Hellqvist

Anneli Bergström, Sekreterare

Agneta Olivensjö

Magnus Vesterlund

Suppleanter

Therese Berglund

Fionnula Carlisle

Styrelsen har haft 8 st protokollförda möten under året.

Firmatecknare har varit styrelsen, ledamöter 2 i förening.

Revisor

Kjell Karlsson

Mats Andersson

Revisorssuppleant

Eva Aasa

Valberedning

Styrelsen

Ekonomi

Resultatet blev negativt, Kr. 144.416,- underskott.

Detta beror på att föreningen har haft en anställd fastighetsskötare.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Årsavgifter och hyresintäkter	1 263 540	1 293 791	1 212 675	1 210 334
Resultat efter finansiella poster	-144 416	150 666	194 808	188 721
Balansomslutning		4 088 689	4 113 249	4 251 394
Årsavgift per m2	635	602	566	566
Underhållsfond, föreningens	1 139 443	1 039 443	919 443	783 323
Soliditet, %	32	34	32	28
Lägenhetsyta totalt, BOA	1 989	1 989	1 989	1 989
Räntekänslighet i %	1	2	2	2
Energikostnad per m2	235	203	195	195
Skuldsättningsgrad per m2 enbart BRF	969	1 024	1 076	1 076
Bostadrätts andel av intäkter i %	94	93	93	

Eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	43 328			43 328
Reservfond	18 567			18 567
Fond för yttre underhåll	1 039 443			1 139 443
Summa bundet eget kapital	1 101 338			1 201 338
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	133 445			134 111
Årets resultat	150 666	-150 666	-144 416	-144 416
Summa fritt eget kapital	284 111		-144 416	-10 305
Summa eget kapital	1 385 449		-144 416	1 191 033

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

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital kronor -10 305 disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	134 111
årets resultat	-144 416
Totalt	-10 305
disponeras enligt nedan	
avsätts till medlemmarnas underhållsfond	50 000
överföres i ny räkning	-60 305
Summa	-10 305

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		1 263 540	1 293 791
Övriga rörelseintäkter		78 505	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 342 045	1 293 791
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-992 769	-861 445
Personalkostnader		-238 389	-47 539
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3	-163 749	-170 448
Summa rörelsekostnader		-1 394 907	-1 079 432
Rörelseresultat		-52 862	214 359
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		138	7
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 692	-63 700
Summa finansiella poster		-91 554	-63 693
Resultat efter finansiella poster		-144 416	150 666
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-144 416	150 666
Skatter			
Årets resultat		-144 416	150 666

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	2 941 484	3 095 358
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	177 750	187 625
Summa materiella anläggningstillgångar		3 119 234	3 282 983
Summa anläggningstillgångar		3 119 234	3 282 983
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		80 917	76 909
Övriga fordringar		34 915	1 735
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	12 744
Summa kortfristiga fordringar		115 832	91 388
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		509 081	727 062
Summa kassa och bank		509 081	727 062
Summa omsättningstillgångar		624 913	818 450
SUMMA TILLGÅNGAR		3 744 147	4 101 433

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		43 328	43 328
Föreningens reparationsfond	6	1 139 443	1 039 443
Reservfond		18 567	18 567
Summa bundet eget kapital		1 201 338	1 101 338
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		134 111	133 445
Årets resultat		-144 416	150 666
Summa fritt eget kapital		-10 305	284 111
Summa eget kapital		1 191 033	1 385 449
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	1 890 202	2 003 674
Summa långfristiga skulder		1 890 202	2 003 674
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	106 720	106 720
Leverantörsskulder		74 715	56 394
Skatteskulder		2 977	6 746
Övriga skulder		3 150	8 446
Medlemmarnas inre fond	8	394 244	386 256
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		81 106	147 748
Summa kortfristiga skulder		662 912	712 310
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 744 147	4 101 433

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01-</i>	<i>2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-144 416	150 666
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	163 745	170 448
Omf från balanserat resultat till medlemmarnas reparationsfond	-70 000	-70 000
	<u>-50 671</u>	<u>251 114</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-50 671	251 114
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-24 444	23 990
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-32 771	17 614
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-107 886	292 718
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-197 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-197 500
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-110 096	-110 096
Årets kassaflöde	-217 982	-14 878
Likvida medel vid årets början	727 063	741 940
Likvida medel vid årets slut	509 081	727 062

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

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

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

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

Årsavgift per m2, BRF

Årsavgift per m2 upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per m2

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

Sparande per m2

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

Räntekänslighet

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

Energikostnad per m2

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

Skuldsättningsgrad per m2 enbart BRF

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

Årsavgifternas andel i %

Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna.

Not 2 Driftkostnader & övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
El	47 581	41 649
Fjärrvärme	331 916	298 062
Vatten	105 264	79 429
Renhållning	41 465	37 677
Reparationer & underhåll	115 615	45 242
Sotning / OVK	7 039	3 200
Kabel TV	101 062	80 088
Fastighetsskatt	16 993	16 993
Fastighetsförsäkring	27 681	24 715
Övriga fastighetskostnader		445
Fastighetsskötsel fast		40 151
Fastighetsskötsel extra	18 917	19 080
Fastighetsskötsel snö & halkbekämpning	34 078	83 201
Förbrukningsinventarier/material	69 075	3 696
Reparationer & underhåll, inventarier		6 142
Avgifter Inkasso & KFM		600
Styrelsearvode	15 492	16 537
Löner	170 511	
Sociala avg.	57 452	3 309
Möten & gårdsträffar	-	716
Företagsförsäkringar	547	1 154
Övriga förvaltningskostnader		425
Redovisningstjänster	41 016	47 205
Bankkostnader	6 054	5 809
Övriga administrativa kostnader	4 273	150
Föreningsavgifter	4 970	4 970
Övriga kostnader	3 730	801
Summa	1 220 731	861 446

Not 3 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Byggnader och mark	124 071	124 071
Markanläggningar	1 742	8 441
Gym- & bastuanläggning	28 061	28 061
Fjärrvärmeanläggning	9 875	9 875
Summa	163 749	170 448

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Byggnader</i>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	6 704 166	6 704 166
	6 704 166	6 704 166
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 347 808	-4 187 235
-Årets avskrivning enligt plan	-153 874	-160 573
	-4 501 682	-4 347 808
<i>Mark</i>		
-Vid årets början	739 000	739 000
Redovisat värde vid årets slut	2 941 484	3 095 358
<i>Taxeringsvärden (taxeringsår 2023)</i>		
Byggnader	4 124 000	4 124 000
Mark	1 384 000	1 384 000
Totalt	5 508 000	5 508 000

Not 5 Fjärrvärmecentral

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	197 000	197 500
Vid årets slut	197 000	197 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 875	
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-9 875	-9 875
Vid årets slut	-19 750	-9 875
Redovisat värde vid årets slut	177 250	187 625

Not 6 Föreningens reparationsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Behållning vid årets början	1 039 443	919 443
Avsättning enligt årsmöte	100 000	120 000
Behållning vid årets slut	1 139 443	1 039 443

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Lånenummer	Ränta % fn	Villkorsändring	Belopp	Amortering
Stadshypotek nr 301003	5,15	2027-09-30	888 000	48 000
Stadshypotek nr 059558	1,76	2025-06-30	332 933	12 000
Stadshypotek nr 064435	5,45	2025-07-30	624 036	35 248
Stadshypotek nr 103904	2,10	2025-03-01	151 953	11 472
			1 996 922	106 720
Förfallotidpunkt inom ett år från balansdagen				106 720
Förfallotidpunkt 1-5 år från balansdagen				426 880
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen				1 356 602

Totalt i lån per balansdagen

1 996 922

1 996 922

Not 8 Övriga skuler

	2024-12-31	2023-12-31
Behållning vid årets början	386 256	331 165
Avsättning enligt årsmöte	70 000	70 000
Disponerat under året	-42 012	-14 909
	414 244	386 256

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	4 882 200	4 882 200
Summa ställda säkerheter	4 882 200	4 882 200

Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
------------------------------	------	------

Underskrifter

Norberg maj 2025

Torbjörn Persson
Styrelseordförande

Carina Hellqvist
Styrelseledamot

Anneli Bergström
Sekreterare

Agneta Olivensjö
Styrelseledamot

Magnus Vesterlund
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Kjell Karlsson
Av föreningen vald revisor

Eva Aasa
Av föreningen vald revisor