



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Solgården



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Solgården med säte i Malmö org.nr. 746000-0875 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1934. Föreningens stadgar registrerades senast 2005-09-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Malmö kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kapellryggen 4	1934-10-01	1935
Kapellryggen 5	1934-10-01	1935

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
96	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 779
Totalt 96 objekt		4 779

Föreningens lägenheter fördelas på: 60 st 1 rok, 26 st 2 rok, 5 st 3 rok, 4 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Albin Junhede	Ordförande	2020-06-21	
Lena Andersson	Ledamot	2023-07-17	2024-06-20
Peter Goddard	Ledamot	2023-07-17	
Lars Andersson	Ledamot	2024-06-20	
Jorge Valencia	Ledamot	2016-07-03	
Bibiana Paola Acosta Lara	Ledamot	2024-06-20	
Bibiana Paola Acosta Lara	Suppleant	2023-07-17	2024-06-20
Alva Mannberg	Ledamot	2022-06-13	2024-06-20
Mikael Skeensgård	Suppleant	2024-06-20	
Jenny Eriksson	Suppleant	2024-06-20	
Boris Bozovic	Suppleant	2024-06-20	
Johan Ekander	Suppleant	2023-07-17	2024-06-20

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Albin Junhede, Jorge Valencia Flores, Peter Goddard, Suppleanter: Mikael Skeensgård, Jenny Eriksson, Boris Bozovic. Lars Andersson har av sagt sig styrelseuppdraget 2025-02-01.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lena Andersson, Lars Andersson, Bibiana Paola Acosta Lara, Albin Junhede och Johan Ekander.

Revisorer har varit: en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos KPMG AB.

Valberedning har varit: Joanna Moberg, Elin Pennegård, Erik Morin och Alva Mannberg valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30. På stämman deltog 39 närvarande medlemmar, 7 gällande fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-04-01 med +5%.

För 2025 visade budgeten ett höjningsbehov med 6% och styrelsen beslutade att höja avgiften fr o m 2025-01-01.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste fastighetsbesiktning utfördes 2021 och underhållsplanen uppdaterades senast oktober 2024.

Under de senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2017	Tak och ballkonger renoverades
2018	Ett nytt torkskåp
2019	Två nya torkskåp. Undercentralen renoverades och ny värmeväxlare installerades
2020	Systemet för att förnya nyckelbrickor uppdaterades. Avtal med ComHem avslutades
2021	Värmekulvert byttes ut. Energiutredning utfördes och ansökan för energieffektiviseringsstöd skickades in
2021	Justering av värmesystemet (inklusive byte av ventiler till radiatorer, ventiler till värmeledningar, termostater till alla radiatorer och injustering av hela värmesystemet)
2022	Utredning och arbete inför ett stort fönsterrenovering projekt och avtal med YFAB
2022	Besiktning av våtutrymmen av OCAB har utförts
2022	Nytt porttelefon system har installerats
2022	Gästlägenheten har renoverats
2022	Reparation av 13 lägenhetsdörrar har utförts
2022	Brandsläckare har satts upp i varje trappa
2022	Gemensam el installerad. Gemensam grill har tagit plats på innergården
2023	Solcellsinstallation har slutförts och elproduktion började i februari 2023
2023	LED-lampor (med rörelsesensor) har installerats i källaren
2023	Fönsterrenovering påbörjades i februari 2023
2023	Relining av bottenavlopp
2023	Reparation av grindarna
2023	OVK besiktning
2023	Nytt torkskåp
2024	Installerat prognosstyrning på värmesystemet och en rumsgivare i varje lägenhet
2024	Installering av perlatorer i kök och badrum för att spara vatten
2024	Fönsterrenovering har slutförts i oktober 2024
2024	Nytt digitalt system för bokning av tvätt och gästlägenheten

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Fasadrenovering
- Renovering av takdetaljer och stuprör
- Renovering av gårdshus
- Byte av ventiler Kv-, Vv- och Vvc-ledning
- Renovering av trapphus
- Renovering av pannrum

Planerade åtgärder ska finansieras med tillgängliga medel och nyupptagande av banklån om så krävs.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 23 520 241 kr. Under året har föreningen amorterat 620 000kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 38 år.

Styrelsens intention är att genom löpande amorteringar sänka skuldnivån för att ha bättre utrymme att finansiera framtida

underhållsbehov med nya lån. Utifrån samtal med föreningens ekonomiska rådgivare och en längre diskussion i styrelsen kring ekonomisk styrning så har styrelsen satt målet att varje år amortera 3% av total lånesumma. Det är något högre än vad bostadsrättsföreningar generellt rekommenderas, dock har styrelsen valt denna nivå för att ligga i framkant och skapa en hälsosam ekonomi.

I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 119. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 120.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	138	237	-5	229	260
Skuldsättning, kr/kvm	4 922	3 900	2 748	1 668	1 691
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 922	3 900	2 748	1 668	1 691
Räntekänslighet, %	6	5	4	2	3
Energikostnad, kr/kvm	259	249	244	209	171
Årsavgifter, kr/kvm	823	771	720	694	674
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	95	95	92	96
Totala intäkter, kr/kvm	836	816	756	756	704
Nettoomsättning, tkr	3 932	3 802	3 556	3 316	3 335
Resultat efter finansiella poster, tkr	-24	137	-122	504	734
Soliditet, %	18	20	26	39	38

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).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I beräkningen ingår IMD-el och bredbandsavgiften.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på högre ränte- och reparationskostnader samt högre avskrivningskostnader.

Förhoppningsvis kommer reparationskostnaderna att vara lägre nästa år. Föreningens kassaflöde visar god likviditet.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 6% från och med jan 2025. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 138 kr/m².

Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer och lånebehov.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	161 400	0	0	161 400
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 648 033	0	-287 996	1 936 029
S:a bundet eget kapital, kr	1 809 433	0	-287 996	2 097 429
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 980 261	136 711	287 996	3 828 977
Årets resultat, kr	136 711	-136 711	-23 926	-23 926
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 116 972	0	264 070	3 805 051
S:a eget kapital, kr	5 926 405	0	-23 926	5 902 480

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 328 000 kr samt ianspråktagande skett med 40 004 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	4 116 973
Årets resultat, kr	-23 926
Reservation till underhållsfond, kr	-328 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	40 004
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 805 051

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 805 051

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	3 931 942	3 801 931
Övriga intäkter	3	61 327	96 185
		3 993 269	3 898 116
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-311 368	-117 385
Planerat underhåll	5	-40 004	-471 528
Fastighetsavgift/skatt		-156 480	-152 544
Driftskostnader	6	-1 861 705	-1 789 518
Övriga kostnader	7	-274 847	-220 257
Personalkostnader	8	-147 738	-73 135
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-643 509	-568 580
		-3 435 651	-3 392 947
Rörelseresultat		557 618	505 169
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		82 589	10 854
Räntekostnader och liknande resultatposter		-664 133	-379 313
		-581 544	-368 459
Årets resultat		-23 926	136 711

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	16 771 519	13 954 068
Pågående nyanläggningar och förskott	10	10 468 628	9 234 863
		27 240 147	23 188 931
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Egna Brf, långvarigt bruk		3 500	3 500
		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		27 243 647	23 192 431
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 886	1 356
Avräkningskonto HSB Malmö		1 275 816	5 714 162
Övriga fordringar	11	284 916	286 256
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	163 243	169 409
		1 726 861	6 171 182
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar		4 000 000	0
		4 000 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
		2 858	2 858
Summa omsättningstillgångar		5 729 719	6 174 040
SUMMA TILLGÅNGAR		32 973 366	29 366 472

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		161 400	161 400
Fond för yttre underhåll	13	1 936 029	1 648 033
		2 097 429	1 809 433
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		3 828 977	3 980 261
Årets resultat		-23 926	136 711
		3 805 050	4 116 973
Summa eget kapital		5 902 479	5 926 406
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	14 537 500	17 275 426
Summa långfristiga skulder		14 537 500	17 275 426
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	8 982 741	1 364 815
Leverantörsskulder		264 245	1 601 907
Aktuella skatteskulder		9 527	16 077
Övriga skulder	17	2 651 092	1 485 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	625 782	1 696 341
Summa kortfristiga skulder		12 533 387	6 164 640
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 973 366	29 366 472

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-23 926	136 711
Avskrivningar		643 509	568 580
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		619 583	705 291
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		3 308	-106
Förändring av kortfristiga skulder		-1 246 512	1 850 924
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-623 621	2 556 109
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-4 694 725	-9 061 873
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4 694 725	-9 061 873
Finansieringsverksamheten			
Upptagna/amortering av lån		4 880 000	5 506 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		4 880 000	5 506 250
Årets kassaflöde		-438 346	-999 514
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		5 717 020	6 716 534
Likvida medel vid årets slut		5 278 674	5 717 020

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. Enligt föreningens stadgar är det stämman som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond och är underlag för stämmans beslut 2024.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 33 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,46 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

Avskrivning sker plan enligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

I årsavgiften ingår vatten och värme. Bredband debiteras separat och el debiteras enligt förbrukning.

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 677 556	3 544 680
El- IMD	139 186	142 051
Bredbandsabonnemang	115 200	115 200
	3 931 942	3 801 931

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Övriga intäkter ej moms	12 100	23 048
Överlåtelse och pantförskrivningsavgifter	19 414	24 902
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	26 969	0
Påminnelseavgift	1 200	1 260
Elstöd	0	45 073
Försäljning egenproducerad el	1 663	1 912
Öresavrundning	-19	-10
	61 327	96 185

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Löpande UH bostäder	3 594	3 200
Löpande UH av gemensamma utrymmen	41 250	45 402
Löpande UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	10 187	589
Löpande UH av installationer	37 298	1 800
Löpande UH, VA/sanitet	21 235	10 725
Reparationer, Värme	1 758	625
Löpande UH el/tele	12 220	18 695
Löpande UH, TV/antennutrustning	7 145	2 750
Löpande UH av markytor	6 545	3 579
Reparation försäkringsärende	49 666	28 020
Löpande UH av byggnader utvändigt	117 673	625
Löpande UH, övrigt	0	1 375
Löpande UH av garage	2 796	0
	311 367	117 385

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Planerat uh av gemensamma utrymmen, tvättstuga	0	36 775
Planerat uh av gemensamma utrymmen	14 300	376 862
Planerat uh av byggnader utvändigt	25 704	0
Planerat uh va/sanitet	0	57 890
	40 004	471 527

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetskötsel och lokalvård	328 422	273 485
El	199 432	160 325
Uppvärmning	741 955	755 195
Vatten	297 828	272 445
Sophämtning	70 708	97 112
Fastighetsförsäkring, bredband och brandskydd	188 034	194 263
Väghållning	16 262	21 694
Serviceavtal	19 064	14 998
	1 861 705	1 789 517

Not 7 Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvoden	160 131	150 457
Revisionsarvoden	22 625	18 250
Övriga kostnader	92 092	51 550
	274 848	220 257

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	114 599	52 500
Ersättningar till övriga förtroendevalda	4 109	3 150
	118 708	55 650
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	29 030	17 485
	29 030	17 485
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	147 738	73 135

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 732 485	21 791 751
Investering relining avlopp	3 460 960	0
Investering värmekulvert	0	940 734
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 193 445	22 732 485
Ingående avskrivningar	-9 198 417	-8 629 837
Årets avskrivningar	-643 509	-568 580
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 841 926	-9 198 417
Mark	420 000	420 000
Utgående värde mark	420 000	420 000
Bokfört värde byggnader och mark	16 771 519	13 954 068
Taxeringsvärden byggnader	49 400 000	49 400 000
Taxeringsvärden mark	38 000 000	38 000 000
	87 400 000	87 400 000
Bokfört värde byggnader	26 820 147	22 768 931
Bokfört värde mark	420 000	420 000
	27 240 147	23 188 931

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Pågående investeringar:

Energieffektivisering - förväntad kostnad ca 10 350 000 kr, klart i februari 2025

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 234 863	1 113 724
Årets inköp - värmekulvert	0	170 792
Årets inköp - relining bottenledningar	396 976	2 988 860
Årets inköp - energieffektivisering	4 297 749	5 902 221
Årets aktivering 2024 - relining bottenavlopp	-3 460 960	0
Årets aktivering 2023-värmekulvert	0	-940 734
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 468 628	9 234 863
Utgående redovisat värde	10 468 628	9 234 863

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	288 683	287 356
Redovisningskonto för momsskuld	-3 767	-1 100
	284 916	286 256

Not 12 Förutbetalda kostnader - fastighetsförsäkring och bredband

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen intäkt IMD-el avser augusti - december	47 000	59 000
Förutbetalda kostnader - fastighetsförsäkring, bredband m.m.	112 343	110 409
Upplupna ränteintäkter	3 900	0
	163 243	169 409

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	1 648 033	2 033 561
Avsättning	328 000	86 000
Ianspråktagande	-40 004	-471 528
	1 936 029	1 648 033

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	24 135 000	19 290 000
	24 135 000	19 290 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

8 982 741 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 620 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 38 år.

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	8 982 741	1 364 815
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	14 537 500	17 275 426
	23 520 241	18 640 241

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea Hypotek	1,40	2027-01-20	5 197 500	5 307 500
Nordea Hypotek	0,75	2025-08-20	2 447 926	2 647 926
Nordea Hypotek	4,16	2025-04-10	5 445 000	0
Nordea Hypotek	4,12	2025-03-20	799 815	874 815
SBAB	3,74	2026-01-14	3 900 000	3 900 000
SBAB	3,91	2028-05-19	5 730 000	5 910 000
			23 520 241	18 640 241

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Personalens källskatt	31 051	0
Lagstadgade sociala avgifter	27 443	0
Övriga kortfristiga skulder - bidrag fr Boverket	2 592 598	1 485 500
	2 651 092	1 485 500

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	69 176	17 049
Förutbetalda hyror och avgifter	308 142	309 745
Upplupen värme	97 537	108 640
Upplupen el	26 446	31 108
Beräknat arvode för revision	21 500	19 500
Upplupet vatten	48 000	48 450
Upplupen sophämtning	9 500	9 739
Övriga upplupna kostnader	45 481	1 152 110
	625 782	1 696 341

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Albin Junhede
Ordförande

Peter Goddard

Bibiana Paula Acosta Lara

Jorge Valencia

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Solgården, org. nr 746000-0875

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solgården 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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 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 som 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. 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 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 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 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 för Brf Solgården för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 försumelse 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.

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 revisionsd 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 revisionsd 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

KPMG AB

Peter Cederblad

Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Solgården signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ALBIN JUNHEDE

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 17:59:23



PETER GODDARD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 16:01:38



BIBIANA PAOLA ACOSTA LARA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 18:18:54



JORGE VALENCIA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 09:36:17



PETER CEDERBLAD

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 10:25:36



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Solgården signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETER CEDERBLAD

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 10:26:16



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 föreningsstämman 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 stadgarna 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

Stadgarna 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.

KASSAFLÖDEANALYS

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 står något i årsredovisningen.