



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Solbacken i Växjö

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Solbacken i Växjö med säte i Växjö org.nr. 769633-2993 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-07-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan i Växjö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Haglet 1		2018

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m²
23	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 415
30	p-platser	0
Totalt 53 objekt		2 415

Föreningens lägenheter fördelas på: 23 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jonas Lindström	Ordförande	2022-08-01	
Ameen Farhan	Ledamot	2024-10-10	
Jennie Hermansson	Ledamot	2022-08-01	
Niklas Crona	Ledamot	2023-09-16	
Martina Sundin	Ledamot	2020-10-06	
Tim Olofsson	Ledamot	2022-08-01	
Marcus Lindfors	Ledamot	2022-08-01	2024-10-10
Amanda Harrysson	Ledamot	2023-09-16	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jonas Lindström, Tim Olofsson, Jennie Hermansson och Martina Sundin.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Amanda Harrysson, Tim Olofsson och Jonas Lindström.

Revisorer har varit: auktoriserad revisor Helena Fälton Björkman från Advice Revision i Växjö AB.

Valberedning har varit: Roy Bengtsson (sammankallande) och Sophie Svensson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +9%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-11-15.

Under året har följande större åtgärder genomförts:

På grund av det rådande ränteläget så tog styrelsen tidigt beslut om att inga större investeringar skulle genomföras under 2024. Ränteläget har fortfarande varit högt under hela 2024. Under 2023 förföll även ett av våra tre fasta lån med en kraftigt höjd räntekostnad som följd. Tack vare denna hyreshöjning har föreningen fortsatt relativt god ekonomi.

Mindre åtgärder har genomförts som t ex inköp av krattor till grusgång, solcellsdriven belysning till passagen mellan husen samt ett kattnät till sandlådan.

Föreningen har också genomfört en gemensam vårstädning och en höststädning. Soprum, förråd samt övriga ytor är i fortsatt gott skick.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Spindelsanering
2023	OVK 1
2023	Installation av elbilsladdare
2023	5 års besiktning

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Vi planerar att följa underhållsplanen. En besiktning samt revision av underhållsplanen är planerad att ske under mars 2025.

Årtal	Åtgärd
2025	OVK 2 besiktning, ventilationsrengöring.
2025	Fastighetsbesiktning för fastställande av underhållsplan (genomförs varannat år)
2028	Ommålning av fasader

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 39 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 39.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	284	273	279	270	282
Skuldsättning, kr/kvm	10 902	11 022	11 443	11 564	11 684
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 902	11 022	11 443	11 564	11 684
Räntekänslighet, %	16	18	21	21	21
Energikostnad, kr/kvm	49	45	43	53	32
Årsavgifter, kr/kvm	666	615	549	553	553
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	91	88	85	88
Totala intäkter, kr/kvm	725	675	624	649	629
Nettoomsättning, tkr	1 751	1 624	1 506	1 568	1 518
Resultat efter finansiella poster, tkr	149	122	172	150	180
Soliditet, %	65	65	64	64	63

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.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	49 004 000	0	0	49 004 000
Underhållsfond, kr	602 000	0	368 000	970 000
S:a bundet eget kapital, kr	49 606 000	0	368 000	49 974 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	105 998	122 307	-368 000	-139 695
Årets resultat, kr	122 307	-122 307	148 579	148 579
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	228 305	0	-219 421	8 884
S:a eget kapital, kr	49 834 305	0	148 579	49 982 884

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 368 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-139 695
Årets resultat, kr	148 579
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 884

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-364 000
Balanseras i ny räkning, kr	-355 116

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 750 564	1 624 177
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	5 387
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 750 564	1 629 564
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-391 808	-427 217
Övriga externa kostnader	Not 5	-82 369	-90 933
Personalkostnader	Not 6	-80 134	-66 663
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-537 337	-537 337
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 091 648	-1 122 150
RÖRELSERESULTAT		658 916	507 414
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 462	26
Räntekostnader och liknande resultatposter		-516 799	-385 133
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-510 337	-385 107
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		148 579	122 307
ÅRETS RESULTAT		148 579	122 307



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	74 974 181	75 511 518
Summa materiella anläggningstillgångar		74 974 181	75 511 518
Summa anläggningstillgångar		74 974 181	75 511 518
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 9	886 047	1 250 087
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	31 543	24 532
Summa kortfristiga fordringar		917 591	1 274 619
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	700 000	0
Summa kortfristiga placeringar		700 000	0
Kassa och bank	Not 12	8 597	10 827
Summa kassa och bank		8 597	10 827
Summa omsättningstillgångar		1 626 188	1 285 446
SUMMA TILLGÅNGAR		76 600 369	76 796 964

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	49 004 000	49 004 000
Fond för yttre underhåll	970 000	602 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	49 974 000	49 606 000
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-139 695	105 998
Årets resultat	148 579	122 307
<i>Summa fritt eget kapital</i>	8 884	228 305
Summa eget kapital	49 982 884	49 834 305
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 16 439 500	26 328 500
<i>Summa långfristiga skulder</i>	16 439 500	26 328 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 9 889 000	290 000
Leverantörsskulder	44 934	56 956
Övriga kortfristiga skulder	Not 14 0	1 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 244 051	286 203
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	10 177 985	634 159
Summa skulder	26 617 485	26 962 659
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	76 600 369	76 796 964

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	658 916	507 414
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	537 337	537 337
	1 196 253	1 044 751
Erhållen ränta	1 836	26
Erlagd ränta	-542 289	-335 013
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	655 800	709 764
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	528 849	-530 282
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-29 684	30 879
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 154 965	210 360
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i markanläggningar, laddstolpar	0	-356 820
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-356 820
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-290 000	-1 017 500
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-290 000	-1 017 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	864 965	-1 163 960
Likvida medel vid årets början	722 431	1 886 391
Likvida medel vid årets slut	1 587 396	722 431
	864 965	-1 163 960

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Föreningsstämman är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråk tagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Not 2 NETTOOMSÄTTNING**

Årsavgifter bostäder	1 537 044	1 410 084
Årsavgift vatten	71 396	74 080
Hysesintäkt garage och bilplatser	122 500	126 500
Konsumtionsavgift el	16 521	8 000
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 104	5 514
Övriga primära intäkter och ersättningar	-1	-1
	1 750 564	1 624 177

I Årsavgift ingår, vatten som debiteras efter förbrukning och bredband.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Elstöd	0	5 387
	0	5 387

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-14 102	0
El	-42 749	-34 041
Vatten	-76 685	-75 205
Renhållning	-74 539	-60 698
TV, bredband, iptelefoni	-44 334	-34 500
Obligatoriska besiktningar	0	-35 251
Serviceavtal	-22 426	-22 425
Förvaltningskostnader	-70 857	-122 952
Försäkringar	-42 541	-36 002
Övriga driftskostnader	-3 575	-6 144
	-391 808	-427 217

Specifikation till periodiskt underhåll

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-16 925	-12 550
Övriga förvaltningskostnader	-51 168	-49 612
Kostnader överlåtelse och panter	-2 579	-6 039
Föreningsverksamhet	-5 023	-14 157
Stämman och styrelse	-6 675	-8 575
	-82 369	-90 933

Not 6 PERSONALKOSTNADER

Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-60 975	-50 725
Sociala avgifter	-19 159	-15 938
	-80 134	-66 663

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-501 655	-501 655
Markanläggningar	-35 682	-35 682
	-537 337	-537 337

2024-12-31

2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	60 300 000	60 300 000
Ingående anskaffningsvärde mark	17 500 000	17 500 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	356 820	356 820
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 156 820	78 156 820

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 609 620	-2 107 965
Årets avskrivningar byggnader	-501 655	-501 655
Ingående avskrivningar markanläggningar	-35 682	0
Årets avskrivningar markanläggningar	-35 682	-35 682
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 182 639	-2 645 302

Utgående redovisat värde

74 974 181

75 511 518

Redovisade värden byggnader	57 188 725	57 690 380
Redovisade värden mark	17 500 000	17 500 000
Redovisade värden markanläggningar	285 456	321 138

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2018	38 000 000	7 200 000	45 200 000	45 200 000
		38 000 000	7 200 000	45 200 000	45 200 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning	28 796 000	28 796 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	28 796 000	28 796 000

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	878 798	711 604
Skattekonto	7 249	5 413
Övriga fordringar	0	533 070
	886 047	1 250 087

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	15 014	12 512
Förutbetalad kabel-TV och bredband	11 903	0
Upplupna ränteintäkter	4 626	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	12 020
	31 543	24 532

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	3,90%	2025-05-01	700 000	0
			700 000	0

Not 12 KASSA OCH BANK

Swedbank	8 597	10 827
	8 597	10 827

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	3,95%	2027-11-25	7 130 500	290 000
Swedbank Hypotek AB	1,36%	2026-11-25	9 599 000	0
Swedbank Hypotek AB	1,02%	2025-11-25	9 599 000	0
			26 328 500	290 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				16 439 500
Nästa års amortering av långfristig skuld				290 000
Lån som ska konverteras inom ett år				9 599 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				9 889 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,94%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 160 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				24 878 500
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	0	1 000
	0	1 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	34 300	30 625
Upplupna sociala avgifter	10 777	9 622
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	5 704	9 857
Upplupna räntekostnader	46 760	72 250
Upplupen revision	14 950	12 400
Förutbetalda årsavgifter och hyror	131 560	119 386
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	32 063
	244 051	286 203

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Amanda Harrysson

Ameen Farhan

Jennie Hermansson

Jonas Lindström

Martina Sundin

Niklas Crona

Tim Olofsson

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

Helena Fälton Björkman
Auktoriserad revisor
Advice Revision i Växjö AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Solbacken i Växjö

Org.nr 769633-2993

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solbacken i Växjö för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 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 Brf Solbacken i Växjö 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 ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Tillhandahållande av årsredovisning och revisionsberättelse har inte varit tillgängliga för medlemmar enligt 6 kap 23 § lag om ekonomiska föreningar under två veckor närmast före årstämma som hölls 2024-05-07 för räkenskapsåret 2023.

Växjö den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Helena Fälton Björkman
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

JONAS LINDSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-12 kl. 13:13:24



AMANDA HARRYSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 15:41:04



NIKLAS CRONA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 15:54:30



JENNIE HERMANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 18:58:36



MARTINA SUNDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 20:48:00



TIM OLOFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 15:50:53



AMEEN FARHAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 19:35:22



HELENA FÄLTON BJÖRKMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 09:53:25



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

HELENA FÄLTON BJÖRKMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 09:53:00



HSB – där möjligheterna bor

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.

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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