

Årsredovisning

för

BRF Solhyddan

769612-7344

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen för BRF Solhyddan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens fastighet Solberga 4:11 med äganderätt innehåller 99 st bostadsrättslägenheter, 21 campingplatser för säsongsuthyrning, förrådslokaler samt servicehus med toaletter, duschar, kök och tvättstuga. Markytan är ca. 22 381 m². Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Styrelsen

Styrelsen har under år 2024 bestått av:

Jörgen Lewin, ordförande och ledamot

Christer Johansson, ekonomiansvarig och ledamot

Roger Johansson, sekreterare och ledamot

Veronica Modén, campingansvarig och ledamot

Peter Alkvist, ledamot

Madeleine Stenström, suppleant

Kristina Svensson, suppleant

Revisor

Britt-Marie Brosgård, vald på extra stämma.

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda styrelsemöten.

Medlemsmöte hölls den 27/4 2024 på föreningens område.

Medlemmar

Under året har 7 lägenheter fått nya ägare.

Ekonomi

Vid ingången av 2024 var de långfristiga lånen på 8 842 500 kr och vid utgången av 2024 var de 8 467 500 kr. Vi bytte bank från Danske Bank till Handelsbanken den 1/7 2024. Föreningens lån fördelas på ett lån på 4 300 000 kr med 2 års bindningstid med ränta 3.88% och ett rörligt lån på 4 167 000 kr med ränta 3.34%. Årets totala amortering är 375 000 kr varav 125 000 kr på nya lånet i Handelsbanken.

Månadsavgifterna har varit oförändrade under 2024.

Personal

Solhyddan har under 2024 inte haft någon anställd personal.

Fastighetsservan Borgholm har skött våra gräsytor under året.

Gottfridssons Flytt och Städ AB har skött städningen av servicehusen under året.

Aktiviteter

Två städdagar har genomförts under året, en på våren samt en på hösten.

Elavtal

Fastprisavtal av elleveranser är tecknat med Energi Sverige.

Solceller

De solceller som monterades 2020 har under 2024 producerat 94.9 MWh solel.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan finns på föreningens hemsida.

Reparationer

Vi har under året renoverat huset Ugglan med målning och fönster. Även löpande underhåll har gjorts under året på hela området.

Planer för framtid

Föreningen kommer att se över elsystemet för att det ska bli en mer rättvis fördelning av kostnaderna bland de olika husen. Det kommer att kosta ca 500 000 kr. De äldsta husen ska målas om och det beräknas kosta ca 200 000 kr. Montering av luftvatten värmepump i Blå Jungfrun vilket beräknas kosta ca 200 000 kr. Detta kommer att finansieras med egna bankmedel.

Övrigt

Ombyggnad av Borgen (gamla restaurangen) till 12 nya lägenheter har fortsatt under 2024 och kommer att färdigställas 2025. 5 lägenheter är klara och har sålts till nya ägare som flyttat in under året. Inbetalda månadsavgifter för Borgen (från juni månad 123 195 kr, 195,6 kvm) är inte medräknad i nedanstående flerårsöversikt

Föreningen har sitt säte i Borgholms Kommun.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Årsavgifter	2 213	2 196	2 215	2 214
Resultat efter finansiella poster	-8	108	302	498
Soliditet (%)	79,90	70,04	68,54	67,64
Lån, kr/m ²	5 182,00	5 412,00	5 718,00	6 024,00
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	1 354,00	1 344,00	0,00	0,00
Sparande kr/m ²	324,00	403,00	0,00	0,00
Räntekänslighet (%)	3,62	3,79	0,00	0,00
Energikostnad kr/m ² *	482,00	411,00	0,00	0,00

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Beräkningsgrund 1634 m².

(Nybyggnationen av Borgen är inte medräknad i beräkningsgrund då det inte är färdigställt per bokslutsdagen).

* Total kostnad för el och vatten för bostadsrätter inklusive 63 638 kr för el som vidaredebiterats under året.

Det har efter lagändring tillkommit nya nyckeltal från 2023 som information i bostadsrättsföreningars årsredovisning, därav inga jämförelsetal tidigare år.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskr. fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 353 743	9 170 833	562 098	-12 849 531	83 342	22 320 485
Insatser Borgen	15 250 000					15 250 000
Avskrivning uppskr.fond		-50 000		50 000		0
Avsättning yttre fond			107 856	-107 856		0
Uttag yttre fond			-130 000			-130 000
Disposition av föregående års resultat:				83 342	-83 342	0
Årets resultat					-44 968	-44 968
Belopp vid årets utgång	40 603 743	9 120 833	539 954	-12 824 045	-44 968	37 395 517

I inbetalda insatser ingår kapitaltillskott på 508 750 kr.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-12 824 045
årets förlust	-44 968
	-12 869 013
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-12 869 013
	-12 869 013

Upplysning vid förlust

En bostadsrättsförening ska tillämpa årsredovisningslagen. Därutöver har Bokföringsnämnden befogenhet att lämna allmänna råd som enligt god redovisningssed ska följas. Ett sådant allmänt råd är att en bostadsrättsförening ska tillämpa linjär avskrivning, vilket innebär att anskaffningsvärdet (bokförda värdet) på byggnaden ska skrivas av med lika stort belopp varje år under byggnadens nyttjandetid. Ett annat allmänt råd är att en stor del av åtgärderna på byggnaden ska kostnadsföras direkt.

Det förstnämnda rådet innebär att bostadsrättsföreningen årligen ska skriva av ett belopp om 542 763 kr på byggnaden, vilket belastar resultaträkningen utan att påverka kassaflödet.

Föreningen har följt detta allmänna råd, vilket innebär att föreningen visar ett redovisningsmässigt underskott. Ökade räntekostnader och ökade kostnader på grund av inflationen bidrar även till årets förlust.

Mot bakgrund av

- att bostadsrätthavarna har ansvaret för lägenhetens inre
- att föreningen har en underhållsplan och yttre fond
- att föreningens bundna kapital inte minskar när en bostadsrättshavare lämnar föreningen, utan bostadsrättshavaren tillgodoförs i stället ersättning när han eller hon säljer sin bostadsrätt

har föreningen inte funnit skäl till att ta ut extra avgift för att täcka det redovisningsmässiga underskottet.

Framtida underhåll enligt underhållsplan beräknas finansieras med egna bankmedel och vid behov kan man även behöva ta nya banklån.

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.			
Årsavgifter	2	2 336 714	2 196 221
Camping och el intäkter		475 559	432 837
Övriga rörelseintäkter		11 047	2 433
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 823 320	2 631 491
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4	-1 835 148	-1 588 761
Personalkostnader	5	-95 182	-85 650
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-574 313	-575 644
Summa rörelsekostnader		-2 504 643	-2 250 055
Rörelseresultat		318 677	381 436
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41 338	12 603
Räntekostnader och liknande resultatposter		-367 572	-286 064
Summa finansiella poster		-326 234	-273 461
Resultat efter finansiella poster		-7 557	107 975
Resultat före skatt		-7 557	107 975
Skatter			
Skatt på årets resultat		-37 411	-24 633
Årets resultat		-44 968	83 342

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	29 018 955	29 561 718
Inventarier	7	273 456	269 189
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	15 250 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		44 542 411	29 830 907
Summa anläggningstillgångar		44 542 411	29 830 907
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 983	0
Övriga fordringar		6 983	12 585
Summa kortfristiga fordringar		8 966	12 585
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 253 603	2 025 111
Summa kassa och bank		2 253 603	2 025 111
Summa omsättningstillgångar		2 262 569	2 037 696
SUMMA TILLGÅNGAR		46 804 980	31 868 603

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser/kapitaltillskott		40 603 743	25 353 743
Uppskrivningsfond	9	9 120 833	9 170 833
Fond för yttre underhåll	10	539 954	562 098
Summa bundet eget kapital		50 264 530	35 086 674
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 824 045	-12 849 531
Årets resultat		-44 968	83 342
Summa fritt eget kapital		-12 869 013	-12 766 189
Summa eget kapital		37 395 517	22 320 485
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	8 217 500	8 342 500
Summa långfristiga skulder		8 217 500	8 342 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		250 000	500 000
Leverantörsskulder		262 121	120 575
Skatteskulder	12	95 441	59 521
Övriga skulder		8 743	6 010
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	575 658	519 512
Summa kortfristiga skulder		1 191 963	1 205 618
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 804 980	31 868 603

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-137 557	107 975
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		574 313	662 468
Betald skatt		-75 516	-173 929
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		361 240	596 514
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-1 983	0
Förändring av kortfristiga fordringar		5 602	34 684
Förändring av leverantörsskulder		141 546	-7 492
Förändring av kortfristiga skulder		132 904	35 673
Kassaflöde från den löpande verksamheten		639 309	659 379
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-35 817	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-35 817	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-375 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-375 000	-500 000
Årets kassaflöde		228 492	159 379
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 025 111	1 865 732
Likvida medel vid årets slut		2 253 603	2 025 111

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:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	50 år
Byggnadsinventarier	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgifter

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.

Lån per kvadratmeter

Föreningens sammanlagda räntebärande skulder dividerat med den totala ytan i föreningen.

Årsavgift per kvadratmeter

Årsavgifter dividerat med den totala ytan i föreningen.

Sparande per kvadratmeter

Årets resultat + avskrivningar dividerat med den totala ytan i föreningen.

Räntekänslighet (%)

Föreningens låneskuld dividerat med årsavgifter.

Energikostnad per kvadratmeter

Uppvärmning-, el- och vatten och avlopps kostnader dividerat med totala ytan i föreningen.

Beräkningsgrund - total boyta i föreningen 1634 m².

Kassaflödesanalys

Resultat efter finansiella poster justeras med uttag för yttre fond.

Not 2 Årsavgifter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter (tillkommit fler förråd 2024)	2 213 518	2 196 221
Borgen (inbetalda avgifter från juni 2024)	123 195	0
	2 336 713	2 196 221

Not 3 Övriga externa kostnader/drifstkostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Elkostnad	507 015	444 363
Fastighetsskatt/avgift	240 669	166 644
Vatten och avlopp	341 129	276 984
Reparationer och underhåll	353 864	273 539
Förbrukningsinventarier	22 716	17 633
Försäkring	92 048	110 895
Redovisning	118 785	111 654
Bankkostnader	9 153	9 030
Övr kostn	15 520	11 965
Städning och renhållning	96 855	130 163
Förbrukningsmaterial	32 931	31 478
Datakostnad/bredband	4 463	4 413
	1 835 148	1 588 761

Not 4 Specifikation för kostnad camping utav de totala externa kostnaderna.

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Städ/renhållning	26 188	37 085
El	20 502	17 694
Vatten	38 832	31 915
Förbrukningsinventarier	11 983	5 428
Förbrukningsmaterial	20 367	21 854
Reparation/underhåll	5 705	33 972
Företagsförsäkring	12 740	13 546
Redovisning	13 687	12 944
Arbetsmarknadsförsäkring (Fora)	0	200
Övriga externa kostnader	0	1 071
Bredband	292	250
Underhåll markanläggning	4 089	14 257
	154 385	190 216

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Sociala kostnader och pensionskostnader	14 852	17 399
Styrelsearvoden	79 000	68 251
Bilersättningar	1 330	0
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	95 182	85 650

Not 6 Byggnader och mark

Avskrivning sker med 2% per år på byggnader.

(Den uppskrivning som i samband med förvärvet 2007 skedde av fastighetens värde, för 25% som avskrivningsbar byggnad och 75% som mark).

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 947 792	25 947 792
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 947 792	25 947 792
Ingående avskrivningar	-5 570 532	-5 077 769
Årets avskrivningar	-492 763	-492 763
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 063 295	-5 570 532
Ingående uppskrivningsvärde	10 000 000	10 000 000
Ingående avskrivning uppskrivning	-815 542	-765 542
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-50 000	-50 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	9 134 458	9 184 458
Utgående redovisat värde	29 018 955	29 561 718
Taxeringsvärden byggnader	17 106 000	13 536 000
Taxeringsvärden mark	23 598 000	15 689 000
	40 704 000	29 225 000

Not 7 Byggnadsinventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	640 267	640 267
Inköp	35 817	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	676 084	640 267
Ingående avskrivningar	-371 078	-338 197
Årets avskrivningar	-31 550	-32 881
Utgående ackumulerade avskrivningar	-402 628	-371 078
Utgående redovisat värde	273 456	269 189

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 250 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 250 000	0
Utgående redovisat värde	15 250 000	0

Posten avser nybyggnation av 12 nya bostadsrätter - Borgen.

Not 9 Uppskrivningsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	9 170 833	9 220 833
Övriga överföringar till fritt eget kapital	-50 000	-50 000
Belopp vid årets utgång	9 120 833	9 170 833

Uppskrivning av värdet på fastigheten gjordes 2007 med 10 000 000 kr vilket fördes till uppskrivningsfond. Uppskrivningen avpassades för att värdet i balansräkningen skulle motsvara den externa värdering som gjordes i februari 2008. 25% förs som avskrivningsbar byggnad och 75% som mark. Avskrivning av uppskrivning görs med 2% av byggnadsvärdet.

Not 10 Yttre fond

	2024-12-31	2023-12-31
Avsättning till yttre fond enligt föreningens stadgar §50. 0,6% av byggnadernas taxeringsvärde	107 856	81 216
	107 856	81 216

Not 11 Räntebärande skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	7 217 500	6 342 000
	7 217 500	6 342 000

Not 12 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsskatt	240 669	166 644
Inbetald F-skatt	-199 628	-159 764
Årets skatt	37 411	24 633
Föregående års skatt ej betald	16 989	28 008
	95 441	59 521

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda månadsavgifter	233 275	219 478
Upplupna sociala avgifter	15 701	15 905
Upplupen kostnad för redovisning och revision	20 002	30 779
Upplupen lön (styrelsen)	79 000	81 000
Upplupna utgiftsräntor	26 026	65 728
Förutbetalda campingavgifter	37 502	37 502
Övrigt	59 808	0
El december	74 488	69 120
Städning servicehus sommar	29 856	0
	575 658	519 512

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	16 200 000	16 200 000
	16 200 000	16 200 000

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jörgen Lewin
Ordförande

Peter Alkvist

Roger Johansson

Christer Johansson

Veronica Modén

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

Britt-Marie Brosgård
Revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2025-04-23 13:33:55 UTC+00:00

Styrelseledamot

CHRISTER JOHANSSON



SE BankID - 4789e3a2-c133-4a4f-bd95-40b3785015c3

2025-04-23 15:44:46 UTC+00:00

Ordförande

Anders Gustav Jörgen Levin



SE BankID - 9b6350cf-e658-47dc-9e17-8304e3335f54

2025-04-23 16:27:01 UTC+00:00

Styrelseledamot

Veronica Eva Camilla Modén



SE BankID - 60f90048-1a1f-45e2-9c56-fb4999c86c60

2025-04-23 16:27:07 UTC+00:00

Styrelseledamot

Olov Peter Alkvist



SE BankID - 4713fa6f-1faf-4f46-8cfb-605d53a85756

2025-04-24 07:01:01 UTC+00:00

Styrelseledamot

ROGER JOHANSSON



SE BankID - 60be5ded-6151-4596-b7b7-5684c6388818

2025-04-24 07:13:07 UTC+00:00

Revisor

BRITT-MARIE BROSGÅRD



SE BankID - b9e3149c-096a-4e4f-a78a-dadea90670b6