

Årsredovisning

för

Brf Solliden

733600-0091

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen för Brf Solliden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Förvaltningsberättelse

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, dvs en äkta bostadsrättsförening.
Föreningen har sitt säte i Överum, Västerviks kommun.

VERKSAMHETEN

Styrelse

Christian Johansson	ordförande
Peter Nyström	kassör
Krister Lundgren	sekreterare
Åke Jägerö	ledamot

Styrelsesuppleanter

Kenneth Edman
Krister Petersson

Revisor

Tobias Andersson

Revisorssuppleant

Ingela Edman

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2024.
Konstituerande styrelsemöte hölls den 30 juni 2024.
Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden under året.

Förvaltning

Saand Service & Omsorg AB har svarat för trappstädningen.
Gräsklippning har utförts av Karlssons Allservice.
Ludvig & Co AB Bostadsförvaltning har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning.

Fastigheten

Föreningen är ägare till fastigheten Överum 2:64 med adress Masugnsgatan 1-3 i Överum, där 3 st huskroppar uppförts färdigställda år 1955 och innehållande 24 st bostadsrättslägenheter. Marken innehas med äganderätt.

Bostadsyta: 1 470 kvm
Tomtyta: 3 745 kvm

Arsavgifter

Arsavgifterna höjdes med 5% den 1 juli 2024.

Enligt styrelsebeslut den 13 okt är årsavgifterna höjda med 3% från 1 jan 2025.

Överlåtelse

Två bostadsrätter har överlåtits under året.

Fiber

Telia fiber är installerad i fastigheten.

Underhållsplan

Styrelsen arbetar med att upprätta en underhållsplan för fastigheten.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Nya entrédörrar har satts upp under året. Detta ingick i det planerade underhållet och kostnaden på 207 088 kr tas från underhållsfonden, enligt styrelsens förslag till resultatdisposition.

Övrigt

En tvättmaskin har köpts in för 11 889 kr.
En vattenmätarkonsoll monterades och kostade 23 588 kr.

Under året valde man att plocka ner flertalet träd på grund av skaderisk mot byggnad. Detta kostade föreningen totalt 31 940 kr.

FLERÅRSÖVERSIKT	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	913	901	802
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-91	186	81
Soliditet (%)	62	61	56
Total låneskuld (tkr)	1 036	1 146	1 256
Skuldsättning per kvm (kr)	705	780	855
Arsavgifternas andel av totala intäkter (%)	97	90	97
Sparande per kvm (kr)	142	133	128
Räntekänslighet (%)	1	1	2
Arsavgift per kvm	600	596	529
Energikostnad per kvm (kr)	275	288	233

Nyckeltalen gällande 2022 är i förekommande fall justerade med elavgifter som debiterats vidare till medlemmarna. Se ändrade redovisningsprinciper i tilläggsupplysningarna.

I årsavgift per kvm samt energikostnad per kvm ingår elavgifter som debiteras vidare till medlemmarna med i genomsnitt 29 kr/kvm år 2024 och 39 kr/kvm år 2023.

Nyckeltalsdefinitioner:

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Sparande (kr/kvm)

Justerat resultat (årets resultat+avskrivningar+planerat underhåll) dividerat med ytan upplåten med bostadsrätt. Visar vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt planerat underhåll.

Räntekänslighet (%)

En procent av räntebärande skulder på balansdagen dividerat med intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Visar hur många procent som årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet.

Energikostnad (kr/kvm)

Kostnad för uppvärmning, el och vatten dividerat med ytan upplåten med bostadsrätt.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 374 280
årets förlust	-91 296
	1 282 984

disponeras så att

Underhållsfonden regleras enligt nedan	-97 088
i ny räkning överföres	1 380 072
	1 282 984

Beslut enligt förslaget ovan medför följande utveckling av föreningens underhållsfond:

Ingående behållning	488 893
Uttag ur fond under året	-207 088
Överföring till fond enligt ovan	110 000
Utgående behållning	391 805

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	912 801	901 001
Övriga rörelseintäkter (elstöd)		0	71 981
		912 801	972 982
Rörelsens kostnader			
Fastighets- och driftskostnader	2	-825 886	-614 603
Övriga externa kostnader	3	-45 222	-30 663
Personalkostnader	4	-24 132	-23 548
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-92 557	-99 957
		-987 797	-768 771
Rörelseresultat		-74 996	204 211
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 548	1 003
Räntekostnader och liknande resultatposter		-17 848	-19 693
		-16 300	-18 690
Resultat efter finansiella poster		-91 296	185 521
Årets resultat		-91 296	185 521

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

2 508 255

2 593 000

Installationer

6

34 249

42 061

2 542 504

2 635 061

Summa anläggningstillgångar

2 542 504

2 635 061

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

7

10 529

10 037

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

23 723

22 593

34 252

32 630

Kassa och bank

9

455 312

547 489

Summa omsättningstillgångar

489 564

580 119

SUMMA TILLGÅNGAR

3 032 067

3 215 180

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

10

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

80 550

80 550

Reservfond

15 226

15 226

Fond för yttre underhåll

488 893

438 893

584 670

534 670

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

1 374 280

1 238 760

Årets resultat

-91 296

185 521

1 282 984

1 424 280

Summa eget kapital

1 867 654

1 958 950

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

371 000

1 036 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

665 500

110 000

Medlemmarnas reparationsfond

13 910

13 910

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

114 004

95 820

Summa kortfristiga skulder

793 414

219 730

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

3 032 067

3 215 180

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

2 278 500

2 278 500

2 278 500

2 278 500

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-91 296

185 521

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

92 557

99 957

Betald skatt

-164

-159

Kassaflöde från den löpande verksamheten

före förändring av rörelsekapital

1 097

285 319

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

0

7 434

Förändring av kortfristiga fordringar

-1 458

-1 507

Förändring av kortfristiga skulder

573 684

-27 213

Kassaflöde från den löpande verksamheten

573 323

264 033

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder

-665 500

-110 000

Årets kassaflöde

-92 177

154 033

Likvida medel

Likvida medel vid årets början

547 489

393 456

Likvida medel vid årets slut

455 312

547 489

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Principen gällande redovisning av debiterad el till medlemmarna är förändrad. Från och med år 2023 redovisas medlemmarnas elavgifter under nettointäkter. Tidigare har detta belopp avräknats från elkostnaderna.

Anläggningstillgångar

Avskrivningstider:

Byggnad	50 år
Byggnadsinventarier	25 år / 10 år
Installationer	10 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodiseringar av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Intäktsredovisning

Arsavgifter och hyror aviseras i förskott men endast den del som avser räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Arsavgifter bostäder	839 292	811 555
Elavgifter	42 699	57 046
Hyesintäkter garage	22 620	22 920
Hyesintäkter förråd	990	2 280
Övriga intäkter	7 200	7 200
	912 801	901 001

Not 2 Fastighets- och driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Yttre skötsel vinter	796	0
Yttre skötsel sommar	61 362	10 756
Trappstädning	17 675	14 175
Entrédörrar	207 088	0
Reparation och underhåll av el	0	27 055
Lås och nycklar	465	5 475
Underhåll tvättstuga	11 889	0
Underhåll VA/Sanitet	23 588	0
Rep och underhåll värmeanläggning	11 817	0
Övriga reparationer och underhåll	5 872	2 403
Förbrukningsmaterial	144	90
Elavgifter	263 108	302 345
Olja	67 008	102 927
Vattenavgifter	73 514	52 907
Avfall / återvinning	22 926	36 266
Försäkringspremier	41 586	43 679
Övriga kostnader	2 057	1 534
Fastighetsskatt	14 991	14 991
	825 886	614 603

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Redovisningstjänster	41 449	24 437
Bankkostnader	792	792
Övriga kostnader	2 981	5 434
	45 222	30 663

Not 4 Personalkostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Styrelsearvoden	18 000	18 000
Bilersättning	1 750	1 166
Sociala avgifter	4 382	4 382
	24 132	23 548

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 269 630	5 269 630
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 269 630	5 269 630
Ingående avskrivningar	-2 676 630	-2 584 485
Årets avskrivningar	-84 745	-92 145
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 761 375	-2 676 630
Utgående redovisat värde	2 508 255	2 593 000
Taxeringsvärden byggnader	3 804 000	3 804 000
Taxeringsvärden mark	1 193 000	1 193 000
	4 997 000	4 997 000

Not 6 Installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	78 125	78 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 125	78 125
Ingående avskrivningar	-36 064	-28 252
Årets avskrivningar	-7 812	-7 812
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 876	-36 064
Utgående redovisat värde	34 249	42 061

Not 7 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordringar	8 817	8 817
Skattekonto	1 384	1 220
Övriga kortfristiga fordringar	328	0
	10 529	10 037

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Länsförsäkringar försäkringspremie	23 723	22 593
	23 723	22 593

Not 9 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankkonto Tjustbygdens Sparbank	455 312	547 489
	455 312	547 489

Not 10 Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	80 550	15 226	438 893	1 238 760	185 521	1 958 950
Disposition av föregående års resultat:			50 000	135 521	-185 521	
Årets resultat					-91 296	-91 296
Belopp vid årets utgång	80 550	15 226	488 893	1 374 281	-91 296	1 867 654

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Tjustbygdens Sparbank lån nr 965457589-4	415 000	459 000
Tjustbygdens Sparbank lån nr 695733632-1	621 500	687 500
	1 036 500	1 146 500

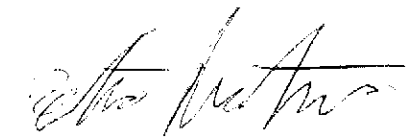
Amortering: 110.000 kr/år

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

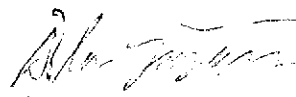
	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda årsavgifter	68 905	66 179
Övriga upplupna kostnader	43 431	27 796
Upplupna räntekostnader	1 668	1 845
	114 004	95 820

Överum 2025-06-02
Överum


Christian Johansson
ordförande

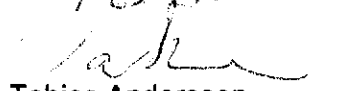

Peter Nyström


Krister Lundgren


Åke Jägerö

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

2/6/2025

Tobias Andersson
Revisor