



## ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Solgården



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Solgården med säte i Malmö org.nr. 746000-0875 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### 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 2005-09-20.

### 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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
96	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 779
<b>Totalt 96 objekt</b>		<b>4 779</b>

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	
Lena Andersson	Suppleant	2020-06-21	2023-07-17
Peter Goddard	Ledamot	2023-07-17	
Peter Goddard	Suppleant	2020-06-21	2023-07-17
Jorge Valencia	Ledamot	2016-07-03	
Ida Ångbäck	Ledamot	2020-06-21	2023-07-17
Zebastian Pramberg	Ledamot	2020-06-21	2023-07-17
Alva Mannberg	Ledamot	2022-06-13	
Kerstin Hagring dödsbo	Suppleant	2020-06-21	2023-07-17
Bibiana Paola Acosta Lara	Suppleant	2023-07-17	
Johan Ekander	Suppleant	2023-07-17	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lena Andersson, Albin Junhede, Alva Mannberg, Bibiana Acosta, Johan Ekander .

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lena Andersson, Albin Junhede och Johan Ekander.

Revisorer: KPMG

Valberedning har varit: Erik Morin (sammankallade) och Jenny Eriksson (fram till årsmötet 30:e maj)  
Erik Morin (sammankallande), Ida Ångbäck och Benjamin Rosén (från och med årsmötet 30:e maj)

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar, 3 fullmakter.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +7%.

Den för 2024 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov av årsavgiften med 5% och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2024-04-01.

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.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
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. Radiatorer installerades i alla lägenheter. Energiutredning utfördes och ansökan för energieffektiviseringsstöd skickades in
2022	Gemensam el installerad
2022	Utredning och arbete inför fönsterprojektet 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 8 lägenhetsdörrar har utförts
2022	Brandsläckare har satts upp i varje trappa
2022	Gemensam grill har tagit plats på innergården
2023	Solcellsinstallation har slutförts
2023	LED-lampor (med rörelsesensor) har installerats i källaren
2023	Fönsterrenovering har påbörjats
2023	Relining av bottenavlopp
2023	Reparation av grindarna
2023	OVK besiktning
2023	Nytt torkskåp
2023	Justering av värmesystemet (inklusive byte av ventiler till radiatorer, ventiler till värmeledningar, termostater till alla värmeledningar och injustering av hela värmesystemet)

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

- Renovering av innergården
- Ytskiktsrenovering av tvättstugor
- Målning av källare
- Byte av låssystem
- Renovering av trapphus
- Slutförande av fönsterrenovering
- Ytskiktsrenovering av pannrum
- Byte av belysning på vinden
- Byte av portdörrar
- Renovering av gårdshus

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

**Ekonomi**

Årsavgiften uppgick under året till i genomsnitt 736kr/m<sup>2</sup> bostadsyta. Budgeten visade ett höjningsbehov med 7% och styrelsen beslöt att höja årsavgiften fr o m 2023-01-01. För 2024 visade budgeten ett höjningsbehov med 5% och styrelsen

beslutade att höja avgiften fr o m 2024-04-01.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år. 2023 höjdes avgifterna mer än normalt. Detta berodde på att samhällsekonomin som förändrats kraftigt under andra halvan av 2022 med drastiskt ökade kostnader i samhället, som påverkar föreningens taxebundna kostnader, samt höjda rätenivåer. Samtidigt har föreningen under de senaste åren ökat takten på genomförande av både små och stora underhållsprojekt på föreningens fastigheter. Detta har dels ökat kostnader kopplat till avskrivningar och påverkat föreningens likviditet. Under 2023 har styrelsen följt utvecklingen av samhällsekonomin och justerat underhållsplanen utifrån att balansera behoven av underhåll och finanssiell stabilitet.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 18 640 241 kr. Under året har föreningen amorterat 565 000kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 33 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 bostadsrättsföreningen 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.

#### **Kommentarer till Årets resultat**

Installationen av solceller och införandet av gemensam el har gett ett bättre ekonomiskt resultat än väntat.

#### **Medlemsinformation**

Under året har 8 lägenhetsoverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 119 medlemmar (118 föregående år). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

#### **Värme-, el- och vattenförbrukning**

Värmeförbrukningen för hela år 2022 har varit 665 816 kWh vilket kan jämföras med 746 225 kWh år 2021, 629 886 kWh år 2020 och 710 842 kWh år 2019.

Den beräknade vattenförbrukningen för hela år 2022 uppgick till 6302 m3 (summa av tre mätare) vilket kan jämföras med 6284 m3 år 2021, 5591 m3 år 2020 och 6046 m3 år 2019.

I juni 2022 gick föreningen över till "gemensam el" vilket gör att förbrukningen som registreras av föreningen inte längre bara inkluderar gemensamma utrymmen utan även förbrukningen för alla lägenheter. Detta innebär att elförbrukningen registrerad för tidigare år blir svår att jämföra med elförbrukningen för 2022.

2023 producerade BRF Solgården 72.5 MWh el från våra solcellsanläggningar. Andelen vi inte kunnat använda för egen konsumtion såldes till elnätet.

## **MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 11 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 118 och under året har det tillkommit 15 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 119.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	237	-5	229	260	271
Skuldsättning, kr/kvm	3 900	2 748	1 668	1 691	1 900
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 900	2 748	1 668	1 691	1 900
Räntekänslighet, %	5	4	2	3	3
Energikostnad, kr/kvm	249	244	209	171	186
Årsavgifter, kr/kvm	771	720	694	674	674
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	92	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	816	756	756	704	703
Nettoomsättning, tkr	3 802	3 556	3 316	3 335	3 335
Resultat efter finansiella poster, tkr	137	-122	504	734	398
Soliditet, %	20	26	39	38	33

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
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	2 033 561	0	-385 528	1 648 033
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 194 961</b>	<b>0</b>	<b>-385 528</b>	<b>1 809 433</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	3 716 606	-121 873	385 528	3 980 261
Årets resultat, kr	-121 873	121 873	136 711	136 711
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>3 594 733</b>	<b>0</b>	<b>522 239</b>	<b>4 116 972</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>5 789 694</b>	<b>0</b>	<b>136 711</b>	<b>5 926 405</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 86 000 kr samt ianspråktagande skett med 471 528 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	3 594 733
Årets resultat, kr	136 711
Reservation till underhållsfond, kr	-86 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	471 528
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>4 116 972</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>4 116 972</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Omsättning	2	3 801 931	3 556 478
Övriga intäkter	3	96 185	58 278
		<b>3 898 116</b>	<b>3 614 756</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-117 385	-264 379
Planerat underhåll	5	-471 528	-471 324
Fastighetsavgift/skatt		-152 544	-145 824
Driftskostnader	6	-1 789 518	-1 791 052
Övriga kostnader	7	-220 257	-303 884
Personalkostnader	8	-73 135	-56 206
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-568 580	-567 006
		<b>-3 392 947</b>	<b>-3 599 675</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>505 169</b>	<b>15 081</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 854	6 570
Räntekostnader och liknande resultatposter		-379 313	-143 524
		<b>-368 459</b>	<b>-136 954</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>136 711</b>	<b>-121 873</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	13 954 068	13 581 914
Pågående nyanläggningar och förskott	10	9 234 863	1 113 724
		<b>23 188 931</b>	<b>14 695 638</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Egna Brf, långvarigt bruk		3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>23 192 431</b>	<b>14 699 138</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 356	581
Avräkningskonto HSB Malmö		5 714 162	6 713 676
Övriga fordringar	11	287 356	238 921
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	169 409	218 513
		<b>6 172 282</b>	<b>7 171 692</b>
<i>Kassa och bank</i>		2 858	2 858
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 175 140</b>	<b>7 174 550</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>29 367 572</b>	<b>21 873 687</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		161 400	161 400
Fond för yttre underhåll	13	1 648 033	2 033 561
		<b>1 809 433</b>	<b>2 194 961</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		3 980 261	3 716 606
Årets resultat		136 711	-121 873
		<b>4 116 973</b>	<b>3 594 733</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 926 406</b>	<b>5 789 694</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	17 275 426	8 848 991
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 275 426</b>	<b>8 848 991</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	1 364 815	4 285 000
Leverantörsskulder		1 601 907	184 346
Aktuella skatteskulder		16 077	15 423
Övriga skulder	17	1 486 600	1 510 756
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 696 341	1 239 476
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 165 740</b>	<b>7 235 002</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>29 367 572</b>	<b>21 873 687</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		136 711	-121 873
Avskrivningar		568 580	567 006
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>705 291</b>	<b>445 133</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-106	-314 468
Förändring av kortfristiga skulder		1 850 924	1 711 718
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 556 109</b>	<b>1 842 383</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-9 061 873	-1 712 585
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-9 061 873</b>	<b>-1 712 585</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna/amortering av lån		5 506 250	5 161 250
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>5 506 250</b>	<b>5 161 250</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-999 514</b>	<b>5 291 048</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		6 716 534	1 425 486
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>5 717 020</b>	<b>6 716 534</b>

## 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 2023.

#### Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 34 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 2,50 %

#### 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**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter bostäder	3 544 680	3 288 534
El- IMD	142 051	152 744
Bredbandsabonnemang	115 200	115 200
	<b>3 801 931</b>	<b>3 556 478</b>

**Not 3 Övriga intäkter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Övriga intäkter	23 048	10 400
Överlåtelse och pantförskrivningsavgifter	24 902	24 309
Ersättning från försäkringsbolag	0	21 955
Påminnelseavgift	1 260	1 620
Elstöd	45 073	0
Försäljning egenproducerad el	1 912	0
Öresavrundning	-10	-6
	<b>96 185</b>	<b>58 278</b>

**Not 4 Reparationer**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Reparationer, bostäder	3 200	6 950
Reparationer av gemensamma utrymmen	45 402	21 601
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	589	6 416
Reparationer av installationer	1 800	0
Reparationer, VA/sanitet	10 725	5 844
Reparationer, Värme	625	3 925
Reparationer el/tele	18 695	11 987
Reparationer, TV/antennutrustning	2 750	1 375
Reparation av markytor	3 579	8 615
Reparation försäkringsärende	28 020	197 667
Reparationer av byggnader utvändigt	625	0
Reparation, övrigt	1 375	0
	<b>117 385</b>	<b>264 380</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Planerat UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	36 775	0
Planerat UH av gemensamma utrymmen	376 862	260 699
Planerat UH av installationer	0	210 625
Planerat UH VA/sanitet	57 890	0
	<b>471 527</b>	<b>471 324</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	2023	2022
Fastighetsskötsel och lokalvård	273 485	321 155
El	160 325	291 200
Uppvärmning	755 195	662 356
Vatten	272 445	213 335
Sophämtning	97 112	84 696
Fastighetsförsäkring, bredband och brandskydd	194 263	175 739
Väghållning	21 694	23 694
Serviceavtal	14 998	18 878
	<b>1 789 517</b>	<b>1 791 053</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	2023	2022
Förvaltningsarvoden	150 457	161 029
Revisionsarvoden	18 250	23 225
Övriga kostnader	51 550	119 630
	<b>220 257</b>	<b>303 884</b>

**Not 8 Anställda och personalkostnader**

	2023	2022
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	52 500	42 273
Ersättningar till övriga förtroendevalda	3 150	1 932
	<b>55 650</b>	<b>44 205</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala kostnader	17 485	12 001
	<b>17 485</b>	<b>12 001</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>73 135</b>	<b>56 206</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	21 791 751	19 613 381
Investering justering radiatorer	0	1 212 500
Investering solceller	0	683 450
Investering IMD-el	0	282 420
Investering värmekulvert	940 734	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 732 485</b>	<b>21 791 751</b>
Ingående avskrivningar	-8 629 837	-8 062 831
Årets avskrivningar	-568 580	-567 006
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 198 417</b>	<b>-8 629 837</b>
Mark	420 000	420 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>420 000</b>	<b>420 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>13 954 068</b>	<b>13 581 914</b>
Taxeringsvärden byggnader	49 400 000	49 400 000
Taxeringsvärden mark	38 000 000	38 000 000
	<b>87 400 000</b>	<b>87 400 000</b>
Bokfört värde byggnader	22 768 931	14 275 638
Bokfört värde mark	420 000	420 000
	<b>23 188 931</b>	<b>14 695 638</b>

**Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

Pågående investeringar:

Energieffektivisering - förväntad kostnad ca 9 925 000 kr

Relining bottenledningar - förväntad kostnad ca. 3 100 000 kr

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 113 724	1 579 510
Årets inköp - värmekulvert	170 792	495 964
Årets inköp - relining bottenledningar	2 988 860	75 125
Årets inköp - energieffektivisering	5 902 221	180 664
Årets inköp - solceller och IMD-el	0	1 198 369
Årets aktivering 2023 - värmekulvert	-940 734	-2 415 908
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 234 863</b>	<b>1 113 724</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 234 863</b>	<b>1 113 724</b>

**Not 11 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	287 356	1 431
Moms - investering	-1 100	237 490
	<b>286 256</b>	<b>238 921</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader - fastighetsförsäkring och bredband**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen intäkt IMD-el avser augusti - december	59 000	118 894
Förutbetalda kostnader - fastighetsförsäkring, bredband m.m.	110 409	99 619
	<b>169 409</b>	<b>218 513</b>

**Not 13 Fond för yttre underhåll**

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	2 033 561	2 275 885
Avsättning	86 000	229 000
Ianspråktagande	-471 528	-471 324
	<b>1 648 033</b>	<b>2 033 561</b>

**Not 14 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Ställda säkerheter	19 290 000	13 492 000
	<b>19 290 000</b>	<b>13 492 000</b>

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

1 364 815 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 475 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 33 år.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	1 364 815	4 285 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	17 275 426	8 848 991
	<b>18 640 241</b>	<b>13 133 991</b>



**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea Hypotek 39758259156	1,40	2027-01-20	5 307 500	5 417 500
Nordea Hypotek 39758216910	0,75	2025-08-20	2 647 926	2 847 926
Nordea Hypotek 39788959105	0,93	2023-01-18	0	3 900 000
Nordea Hypotek 39798274598	0,90	2024-03-20	874 815	968 565
SBAB 32825176	3,74	2026-01-14	3 900 000	0
SBAB 32840396	3,91	2028-05-19	5 910 000	0
			<b>18 640 241</b>	<b>13 133 991</b>

**Not 17 Övriga kortfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	0	13 255
Lagstadgade sociala avgifter	0	12 001
Övriga kortfristiga skulder - bidrag fr Boverket	1 485 500	1 485 500
Moms att betala	1 100	0
	<b>1 486 600</b>	<b>1 510 756</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	17 049	26 059
Förutbetalda hyror och avgifter	309 745	324 445
Upplupen värme	108 640	96 451
Upplupen el	31 108	50 961
Beräknat arvode för revision	19 500	20 000
Upplupet vatten	48 450	38 927
Upplupen sophämtning	9 739	9 522
Övriga upplupna kostnader -bl.a.energieffektivisering, relining	1 152 110	673 112
	<b>1 696 341</b>	<b>1 239 477</b>

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Albin Junhede  
Ordförande

Peter Goddard

Alva Mannberg

Jorge Valencia

Lena Andersson

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 2023.

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 2023 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 revisionsmed 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 har 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 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 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 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 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Solgården signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ALBIN JUNHEDE**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 09:24:47



**PETER GODDARD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 22:17:43



**ALVA MANNBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 20:33:42



**JORGE VALENCIA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 22:25:47



**LENA ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 09:19:34



**PETER CEDERBLAD**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 10:14:39



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Solgården signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**PETER CEDERBLAD**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 10:15:11



# 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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.