

# Brf Solheden

Årsredovisning 2023

**BREDABLICK**

 phm partner





Årsredovisning för  
**Brf Solheden**  
747000-0659  
Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

**Innehållsförteckning:**

	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Solheden, 747000-0659, med säte i Trelleborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-10-30. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2017-10-27 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Martin Handal	Ordförande	2024
Maria Humlehed	Ledamot	2025
Robin Frid	Ledamot	2025
Helena Jonasson	Ledamot	2025
Jenny Larsson	Ledamot	2024

##### Styrelsesuppleanter

Eva Nettrander	Suppleant	2024
----------------	-----------	------

##### Ordinarie revisorer

Revelino revision AB	Auktoriserad revisor
----------------------	----------------------

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



### **Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheterna Trelleborg Skölden 1 och Trelleborg Innerstaden 2:15 i Trelleborgs kommun med därpå uppförda byggnader med 45 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1954 och 1967. Fastigheternas adresser är Carl Smithsgatan 12-32, Farmgatan 29-43, Frennegatan 2-4 och Ståstorpsgatan 8-40.

Föreningen upplåter 45 lägenheter med bostadsrätt samt 36 garageplatser och 5 parkeringsplatser med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning

4 rok  
45 st

Total tomtarea: 10 473 kvm  
Total bostadsarea: 3 870 kvm

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2017-09-30.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### **Förvaltning och väsentliga avtal**

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Väsentliga avtal

T.T.A. Fastighet & Skötsel	Skötsel av yttre miljö
Telia ( tidigare Ownit enbart bredband)	Bredband och TV
Trelleborgs kommun	Avfall
Trelleborgs Energi	Elavtal avseende volym
Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Anticimex	Skadedjursförsäkring

### **Underhåll och reparationer**

#### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 69 396 kr och planerat underhåll för 888 190 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

#### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-10-10 av Sustend.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 647 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 167 kr per kvm.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 5 april 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



## Styrelsens ord

Brf Solheden

### Verksamhetsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Solheden i Trelleborg får härmed avge följande årsredovisning för verksamhetsåret 2023.

### Avgifter

Avgifter fördelar sig enligt följande;

Läg nr	Månad	Avgift	Bränsle	S:a/månad
1-44	Jan-Dec	2750:-	1650:-	4400:-
45	Jan-Dec	4200:-	2364:-	6564:-
Garage	Jan-Dec	110:-		

### Försäkring och avtal

Fastigheterna är brandförsäkrade med fullvärdesgaranti. Maskiner, värmeanläggningar, park och trädgårdsanläggning är försäkrade. Garantiförsäkring för kassor är tecknad. I fastighetsförsäkringen ingår också ansvarsförsäkring, rättsskyddsförsäkring, tilläggsförsäkring för bostadsrätt och husbocksförsäkring med saneringsavtal mot skadedjur.

### Medlemsantal

Föreningen hade vid årets början 45 medlemmar med rösträtt (1 per lägenhet). Under året har 5 lägenheter bytt ägare.

### Fastighetsskötsel

Under året har löpande underhåll genomförts. Nenne är fortfarande medlemmarnas vaktmästare/kontaktperson vid problem i lägenheten, Nenne kontaktar därefter Micke på Alsingevallen.



## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2023 har 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 6 överlåtelser).  
Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31 0 st.

Överlåtelse och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 69 medlemmar.  
8 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
7 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 70 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna den 1 mars 2024 med 10%.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	2 669	2 242	2 243	2 244
Resultat efter finansiella poster	-351	-686	447	569
Förändring av underhållsfond	-241	-255	556	550
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-13	-334	-13	116
Sparande kr / kvm	164	77	154	187
Soliditet (%)	43	46	51	45
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	622	565	565	565
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	89	96	96	96
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	622	565	565	565
Driftskostnad, kr / kvm	394	388	312	271
Energikostnad, kr / kvm	233	263	171	154
Ränta, kr / kvm	18	20	25	28
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	167	164	161	157
Lån, kr / kvm	697	746	796	916
Skuldsättning bostadsrätter kr / kvm	697	746	796	916
Räntekänslighet (%)	1	1	1	2
Snittränta (%)	2,63	2,63	3,13	3,05

Nyckeltal är beräkande enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

## Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll,

tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>129 627</b>	<b>2 986 837</b>	<b>573 971</b>	<b>-686 345</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-686 345	686 345
Avsättning till underhållsfond		647 000	-647 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-888 190	888 190	
Årets resultat				-351 980
<b>Vid årets slut</b>	<b>129 627</b>	<b>2 745 647</b>	<b>128 816</b>	<b>-351 980</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-112 374
Årets resultat före fondförändring	-351 980
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-647 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	888 190
Summa över/underskott	<b>-223 164</b>
Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:	
<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-223 164</b>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	2 445 885	2 230 050
Övriga rörelseintäkter	3	<u>222 822</u>	<u>12 420</u>
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 668 707</b>	<b>2 242 470</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 480 694	-2 479 423
Övriga externa kostnader	7	-218 807	-119 304
Personalkostnader	8	-167 899	-156 631
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	<u>-97 509</u>	<u>-97 508</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 964 909</b>	<b>-2 852 866</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-296 202</b>	<b>-610 396</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 907	743
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-71 069</u>	<u>-76 063</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-55 162</b>	<b>-75 320</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-351 364</b>	<b>-685 716</b>
Årets skattekostnader		-617	-629
<b>Årets resultat</b>		<b>-351 980</b>	<b>-686 345</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,16	4 055 707	4 153 216
Summa materiella anläggningstillgångar		4 055 707	4 153 216
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Övriga finansiella instrument		723 847	723 847
Summa finansiella anläggningstillgångar		723 847	723 847
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 779 554</b>	<b>4 877 063</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		2 476	301
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	122 529	86 826
Summa kortfristiga fordringar		125 005	87 127
<b>Kassa och bank</b>	12	<b>1 309 428</b>	<b>1 545 461</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 434 433</b>	<b>1 632 588</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 213 987</b>	<b>6 509 651</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		129 627	129 627
Underhållsfond		2 745 647	2 986 837
Summa bundet eget kapital		2 875 274	3 116 464
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		128 816	573 971
Årets resultat		-351 980	-686 345
Summa fritt eget kapital		-223 164	-112 374
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 652 110</b>	<b>3 004 090</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	2 506 925	2 697 929
Summa långfristiga skulder		2 506 925	2 697 929
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	191 004	191 004
Leverantörsskulder		501 577	36 032
Skatteskulder		3 702	564
Övriga skulder		44 241	2 121
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	314 428	577 911
Summa kortfristiga skulder		1 054 952	807 632
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 213 987</b>	<b>6 509 651</b>

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-296 202	-610 396
Avskrivningar	97 509	97 508
	<b>-198 693</b>	<b>-512 888</b>
Erhållen ränta	15 907	743
Erlagd ränta	-71 069	-76 063
Betald skatt	-617	-629
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-254 472</b>	<b>-588 837</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-37 877	-23 333
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	247 320	123 932
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-45 029</b>	<b>-488 238</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-191 004	-191 004
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-191 004</b>	<b>-191 004</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-236 033</b>	<b>-679 242</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 545 461</b>	<b>2 224 703</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 309 428</b>	<b>1 545 461</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

**Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer****Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

**Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

**Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader	120 år
-----------	--------

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	2 405 569	2 186 880
Hyror p-platser/garage	36 641	39 165
Övriga objekt	3 675	4 005
<b>Summa</b>	<b>2 445 885</b>	<b>2 230 050</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Överlåtelseavgifter	6 355	6 022
Övriga intäkter	216 467	6 398
<b>Summa</b>	<b>222 822</b>	<b>12 420</b>

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 207 000 i form av elstöd (etc)

**Not 4 Reparationer**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	8 844	14 954
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	23 008
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	889	2 308
Övrigt, gemensamma utrymmen	10 425	-
VA & sanitet, installationer	23 301	13 928
Värme, installationer	7 967	17 819
Ventilation, installationer	-	1 827
El, installationer	735	5 951
Tele/TV/porttelefon, installationer	998	1 995
Huskropp	-	5 728
Markytor	16 237	3 372
<b>Summa</b>	<b>69 396</b>	<b>90 890</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	68 043	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	92 636	747 345
VA & sanitet, installationer	14 300	58 118
Värme, installationer	123 822	-
Huskropp, fasader	42 376	-
Huskropp, fönster	-	15 000
Huskropp, balkonger	46 820	-
Markytor	500 193	68 206
<b>Summa</b>	<b>888 190</b>	<b>888 669</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	90 665	87 515
Teknisk förvaltning	56 414	53 693
Besiktningkostnader	2 290	2 160
Bevakningskostnader	-	3 750
Snöröjning	55 977	34 245
Förbrukningsmaterial	30 517	14 839
El	102 275	446 665
Uppvärmning	617 077	420 676
Vatten och avlopp	182 179	149 412
Avfallshantering	146 825	145 094
Försäkringar	59 295	63 515
Kabel-TV	9 603	-
Bredband	168 867	78 300
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	1 124	-
<b>Summa</b>	<b>1 523 108</b>	<b>1 499 864</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	325	-
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	79 969	3 585
Kontorsmateriel och trycksaker	4 114	1 988
Tele och post	3 038	2 925
Förvaltningskostnader	96 223	92 279
Revision	16 407	12 875
Bankkostnader	350	1 601
Övriga externa tjänster	17 581	3 416
Övriga externa kostnader	800	635
<b>Summa</b>	<b>218 807</b>	<b>119 304</b>

**Not 8 Personalkostnader**

Föreningen har haft anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

**Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	66 000	66 000
Övriga arvoden	2 000	2 000
Löner till anställda	71 266	61 041
<b>Summa</b>	<b>139 266</b>	<b>129 041</b>
Sociala avgifter	28 633	27 590
<b>Summa</b>	<b>167 899</b>	<b>156 631</b>

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	97 509	97 508
<b>Summa</b>	<b>97 509</b>	<b>97 508</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	11 747 993	11 747 993
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>11 747 993</b>	<b>11 747 993</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-7 594 777	-7 497 269
	-7 594 777	-7 497 269
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-97 509	-97 508
	-97 509	-97 508
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-7 692 286</b>	<b>-7 594 777</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>4 055 707</b>	<b>4 153 216</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	4 055 707	4 153 216
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	36 600 000	36 600 000
Lokaler	1 916 000	1 916 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>38 516 000</b>	<b>38 516 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	28 671 000	28 671 000

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	122 529	86 826
<b>Summa</b>	<b>122 529</b>	<b>86 826</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 095 419	1 545 461
Transaktionskonto Swedbank	214 009	-
<b>Summa</b>	<b>1 309 428</b>	<b>1 545 461</b>



**Not 13 Förfall fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	191 004	191 004
Förfaller 2-5 år från balansdagen	2 186 853	987 684
Förfaller senare än fem år från balansdagen	320 072	1 901 249
<b>Summa</b>	<b>2 697 929</b>	<b>3 079 937</b>

**Not 14 Fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	2 697 929	2 888 933
<b>Summa</b>	<b>2 697 929</b>	<b>2 888 933</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	2,64 %	2026-04-24	796 680	-	79 672	717 008
Swedbank	2,65 %	2027-11-25	1 604 181	-	83 332	1 520 849
Stadshypotek	1,98 %	2029-09-30	488 072	-	28 000	460 072
<b>Summa</b>			<b>2 888 933</b>	<b>-</b>	<b>191 004</b>	<b>2 697 929</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	10 897	11 818
Förutbetalda intäkter	204 519	203 784
Upplupna revisionsarvoden	15 126	13 125
Upplupna driftskostnader	83 886	349 184
<b>Summa</b>	<b>314 428</b>	<b>577 911</b>

**Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser****Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	6 864 300	6 864 300
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>6 864 300</b>	<b>6 864 300</b>

## Underskrifter

Trelleborg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Martin Handal  
Styrelseordförande

Maria Humlehed

Robin Frid

Helena Jonasson

Jenny Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.  
Revelino AB

Lennart Nilsson  
Auktoriserad revisor

Jenny Tobiaeson  
Auktoriserad revisor



**Ekonomisk - Årsredovisning**

Antal sidor: 17  
Verifikationsdatum: Mar 13 2024 11:37AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)










**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:  
65F043B413A3C  
MAR 13 2024 11:37AM

**Deltagare**

Empty box for participant information.



Mar 12 2024 01:05PM	Andreas Nilsson skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 37.247.30.164
Mar 13 2024 10:39AM	Martin Handal granskade dokumentet:	IP ADDRESS 81.170.173.142
Mar 13 2024 10:39AM	 Martin Johan Handal signerade dokumentet	IP-ADDRESS 81.170.173.142
Mar 12 2024 08:04PM	Jenny Larsson granskade dokumentet:	IP ADDRESS 90.233.213.10
Mar 12 2024 08:04PM	 Jenny Ulrika Larsson signerade dokumentet	IP-ADDRESS 90.233.213.10
Mar 12 2024 10:48PM	Maria Humlehed granskade dokumentet:	IP ADDRESS 213.65.159.163
Mar 12 2024 10:52PM	 Maria Victoria Humlehed signerade dokumentet	IP-ADDRESS 213.65.159.163
Mar 12 2024 03:05PM	Helena Jonasson granskade dokumentet:	IP ADDRESS 213.65.77.60
Mar 12 2024 03:07PM	 HELENA JONASSON signerade dokumentet	IP-ADDRESS 213.65.77.60
Mar 13 2024 07:32AM	Robin Frid granskade dokumentet:	IP ADDRESS 78.71.154.116
Mar 13 2024 07:33AM	 ROBIN FRID signerade dokumentet	IP-ADDRESS 78.71.154.116
Mar 13 2024 11:36AM	Lennart Nilsson granskade dokumentet:	IP ADDRESS 90.225.213.245
Mar 13 2024 11:37AM	 LENNART NILSSON signerade dokumentet	IP-ADDRESS 90.225.213.245
Mar 13 2024 10:45AM	Jenny Tobiaeson granskade dokumentet:	IP ADDRESS 90.225.213.245
Mar 13 2024 10:46AM	 Jenny Anna-Maria Tobiaeson signerade dokumentet	IP-ADDRESS 90.225.213.245
Mar 13 2024 10:46AM	Dokumentet har signerats	



# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLHEDEN

Org.nr 747000-0659

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLHEDEN för räkenskapsåret 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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *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 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*

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och 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 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLHEDEN för räkenskapsåret 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 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.

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.

Trelleborg den den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

---

Lennart Nilsson  
Auktoriserad revisor

---

Jenny Tobiaeson  
Auktoriserad revisor

**Revisionsberättelse**

Antal sidor: 4  
Verifikationsdatum: Mar 13 2024 11:40AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:  
65F04584AC603  
MAR 13 2024 11:40AM

**Deltagare**

--

**Registrerade händelser**

Mar 12 2024 01:19PM	Andreas Nilsson skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 37.247.30.164
Mar 12 2024 02:25PM	Jenny Tobiaeson granskade dokumentet:	IP ADDRESS 90.225.213.245
Mar 13 2024 10:46AM	 Jenny Anna-Maria Tobiaeson signerade dokumentet	IP-ADRESS 90.225.213.245
Mar 13 2024 11:39AM	Lennart Nilsson granskade dokumentet:	IP ADDRESS 90.225.213.245
Mar 13 2024 11:40AM	 LENNART NILSSON signerade dokumentet	IP-ADRESS 90.225.213.245
Mar 13 2024 11:40AM	Dokumentet har signerats	





## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

**Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

**Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

**Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

**Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

**Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

**Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

**Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

**Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

**Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.



# BREDABLICK



[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [bredablickgruppen.se](http://bredablickgruppen.se)

