

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Bostadsrättsförening Solfjädern 3  
Org nr: 769607-3779





---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 8  |
| Balansräkning.....          | 9  |
| Kassaflödesanalys.....      | 11 |
| Noter.....                  | 12 |

## Bilagor

Revisionsberättelse  
Styrelsens ord  
Ekonomisk rapport  
Hållbarhetsredovisning  
Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Solfjädern 3 för  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-07-23. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-10-22 och nuvarande stadgar antogs på extra föreningsstämma 2018-12-17.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år beroende på att föreningen inte har haft några underhållskostnader. Elkostnaden är lägre jämfört med tidigare år på grund av lägre elpris.

Räntekostnaden har ökat med ca 600 tkr jämfört med tidigare år på grund av lån som har omsatts till högre ränta.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 137% till 237% på grund av lägre leverantörsskulder vid årsskiftet jämfört med 2022.

I resultatet ingår avskrivningar med 807 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 082 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Landsdomaren 11 i Lunds Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 51 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2003. Fastigheternas adress är Margaretavägen 3 A-C och M-N i Lund.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i IF.

I försäkringen ingår Bostadsrättstillägg ingår i föreningens försäkring



## Lägenhetsfördelning

| Standard     | Antal     |
|--------------|-----------|
| 2 Rok        | 10        |
| 3 Rok        | 22        |
| 4 Rok        | 14        |
| 5 Rok        | 5         |
| <b>Summa</b> | <b>51</b> |

## Dessutom tillkommer

| Användning    | Antal |
|---------------|-------|
| Garageplatser | 51    |

Total tomtarea 7 292 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 4 502 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 130 989 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 130 989 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

## Samfällighet

Föreningen är tillsammans med Brf Solfjädern 1 och Brf Solfjädern 2 delaktig i Solfjäderns samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggningen Lund Landsdomaren GA:2. Föreningens andel är (51/143).

Gemensamhetsanläggningen omfattar garage, parkeringsplatser, laddstolpar, sophus, gång- och transportvägar inklusive belysning, grönytor, samt undercentral med mätare för vatten och värme. Samfällighetsföreningen administrerar även uthyrningen av föreningens garageplatser till medlemmarna i medlemsföreningarna.

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 140 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

## Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 334 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 296 kr/m<sup>2</sup>.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 334 tkr (296 kr/m<sup>2</sup>).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning        | År   | Kommentar            |
|--------------------|------|----------------------|
| Ventillation       | 2015 | OVK                  |
| Ventillation       | 2016 | Rengöring av kanaler |
| Mark               | 2017 | Dränering            |
| Fönster            | 2020 | Utbyte               |
| Underhållsspolning | 2022 |                      |
| Målning            | 2022 |                      |

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag     | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|-------------|-------------------------------|
| Hans Dahlgren       | Ordförande  | 2024                          |
| Patrik Liedholm     | Sekreterare | 2024                          |
| Lena Cronholm       | Ledamot     | 2024                          |
| Christer Olsson     | Ledamot     | 2024                          |
| Agata Karmestål     | Ledamot     | 2024                          |
| Emil Olsson         | Ledamot     | 2024                          |
| Tobias Wahlgren     | Ledamot     | 2024                          |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag              | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|----------------------|-------------------------------|
| Faktor AB           | Auktoriserad revisor | 2024                          |

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 63 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 62 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 15 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 852 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

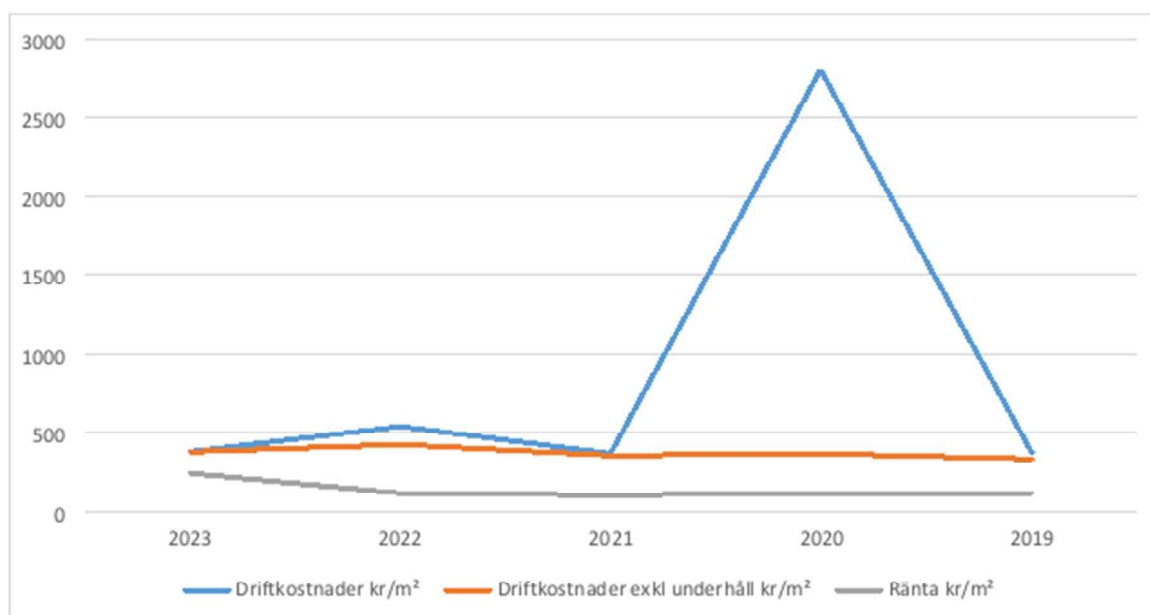


## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr  | 2023    | 2022    | 2021    | 2020    | 2019    |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning*   | 4 024   | 3 852   | 3 677   | 3 614   | 3 533   |
| Rörelsens intäkter   | 4 155   | 3 889   | 3 714   | 3 678   | 3 574   |
| Resultat efter finansiella poster*                                   | 275     | -128    | 507     | -10 557 | 423     |
| Årets resultat   | 275     | -128    | 507     | -10 557 | 423     |
| Resultat exkl avskrivningar  | 1 082   | 669     | 1 294   | -9 723  | 1 258   |
| Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond | -252    | -665    | 53      | -10 969 | 149     |
| Balansomslutning   | 105 008 | 105 641 | 105 794 | 107 039 | 110 545 |
| Årets kassaflöde   | 50      | 198     | -499    | -2 692  | 1 033   |
| Soliditet %*   | 54      | 53      | 53      | 52      | 60      |
| Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande år                   | 8       | 5       | 5       | 10      | 473     |
| Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år                   | 237     | 137     | 122     | 82      | 473     |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*                       | 97      | 92      | 92      | 91      | 92      |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*                           | 894     | 798     | 757     | 743     | 729     |
| Driftkostnader kr/kvm  | 374     | 541     | 366     | 2 798   | 370     |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm                                 | 374     | 424     | 350     | 366     | 333     |
| Energikostnad kr/kvm*  | 52      | 72      | 27      | 19      | 17      |
| Underhållsfond kr/kvm  | 736     | 440     | 260     | 0       | 837     |
| Reservering till underhållsfond kr/kvm                               | 296     | 296     | 276     | 277     | 246     |
| Sparande kr/kvm*   | 240     | 265     | 303     | 272     | 317     |
| Ränta kr/kvm   | 237     | 110     | 102     | 109     | 112     |
| Skuldsättning kr/kvm*  | 10 605  | 10 706  | 10 801  | 10 950  | 9 655   |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*                       | 10 605  | 10 706  | 10 801  | 10 950  | 9 655   |
| Räntekänslighet %*   | 11,9    | 13,4    | 14,3    | 14,7    | 13,2    |

\* obligatoriska nyckeltal



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                | Bundet            |                  | Fritt               |                |
|----------------------------------|-------------------|------------------|---------------------|----------------|
|                                  | Medlemsinsatser   | Underhålls-fond  | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början          | 65 740 000        | 1 979 230        | -11 264 783         | -128 382       |
| Disposition enl. årsstämmobeslut |                   |                  | -128 382            | 128 382        |
| Reservering underhållsfond       |                   | 1 334 000        | -1 334 000          |                |
| Årets resultat                   |                   |                  |                     | 275 041        |
| <b>Vid årets slut</b>            | <b>65 740 000</b> | <b>3 313 230</b> | <b>-12 727 165</b>  | <b>275 041</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|  |                    |
|--|--------------------|
| Balanserat resultat                    | -11 393 164        |
| Årets resultat                         | 275 041            |
| Årets fondreservering enligt stadgarna | -1 334 000         |
| <b>Summa</b>                           | <b>-12 452 124</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** -12 452 124

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                       |       | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                       |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                   | Not 2 | 4 024 448                | 3 852 032                |
| Övriga rörelseintäkter                            | Not 3 | 130 588                  | 36 809                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |       | <b>4 155 036</b>         | <b>3 888 841</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                   | Not 4 | -1 683 834               | -2 435 832               |
| Övriga externa kostnader                          | Not 5 | -238 558                 | -194 254                 |
| Personalkostnader                                 | Not 6 | -96 576                  | -98 563                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -807 034                 | -797 108                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |       | <b>-2 826 003</b>        | <b>-3 525 757</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>1 329 033</b>         | <b>363 084</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  | Not 8 | 12 307                   | 6 536                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |       | -1 066 300               | -498 002                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |       | <b>-1 053 992</b>        | <b>-491 466</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |       | <b>275 041</b>           | <b>-128 382</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>275 041</b>           | <b>-128 382</b>          |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                   |        | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | Not 9  | 102 898 552        | 103 685 735        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | Not 10 | 168 737            | 188 588            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>103 067 289</b> | <b>103 874 323</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |        | <b>103 067 289</b> | <b>103 874 323</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                    |                    |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar           |        | 0                  | 4 754              |
| Övriga fordringar                             |        | 401 022            | 3 620              |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 11 | 45 413             | 314 106            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>446 435</b>     | <b>322 480</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                | Not 12 | 1 494 354          | 1 444 125          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>1 494 354</b>   | <b>1 444 125</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |        | <b>1 940 789</b>   | <b>1 766 604</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |        | <b>105 008 078</b> | <b>105 640 927</b> |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | 2023-12-31         | 2022-12-31         |                    |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                    |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |                    |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |                    |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              | 65 740 000         | 65 740 000         |                    |
| Fond för yttre underhåll                     | 3 313 230          | 1 979 230          |                    |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>69 053 230</b>  | <b>67 719 230</b>  |                    |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |                    |                    |                    |
| Balanserat resultat                          | -12 727 164        | -11 264 783        |                    |
| Årets resultat                               | 275 041            | -128 382           |                    |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>-12 452 124</b> | <b>-11 393 164</b> |                    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>56 601 106</b>  | <b>56 326 065</b>  |                    |
| <b>SKULDER</b>                               |                    |                    |                    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                    |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 13             | 23 024 396         | 14 148 868         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |                    | <b>23 024 396</b>  | <b>14 148 868</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                    |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 13             | 24 721 351         | 34 048 147         |
| Leverantörsskulder                           |                    | -84 669            | 397 544            |
| Skatteskulder                                |                    | 198 288            | 189 358            |
| Övriga skulder                               |                    | -2 569             | 0                  |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14             | 550 175            | 530 945            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |                    | <b>25 382 576</b>  | <b>35 165 994</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |                    | <b>105 008 078</b> | <b>105 640 927</b> |



# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr   | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                  |                  |
| Resultat efter finansiella poster   | 275 041          | -128 382         |
| <b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>                    |                  |                  |
| Avskrivningar   | 807 034          | 797 108          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 082 074</b> | <b>668 726</b>   |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |                  |                  |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)                                     | -123 956         | -253 046         |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)  | -456 622         | 406 230          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>501 497</b>   | <b>821 911</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                  |                  |
| Investeringar i pågående byggnation   | 0                | 5 963            |
| Investeringar i byggnader & mark  | 0                | 0                |
| Investeringar i inventarier   | 0                | -198 514         |
| <b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>0</b>         | <b>-192 551</b>  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                  |                  |
| Förändring av skuld   | -451 268         | -431 042         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-451 268</b>  | <b>-431 042</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>50 229</b>    | <b>198 318</b>   |
| <b>Likvidamedel vid årets början</b>  | <b>1 444 125</b> | <b>1 245 807</b> |
| <b>Likvidamedel vid årets slut</b>  | <b>1 494 354</b> | <b>1 444 125</b> |

## Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader             | Linjär              | 120      |
| Inventarier           | Linjär              | 5        |
| Installationer        | Linjär              | 10       |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

|                              | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder        | 3 836 568                | 3 487 788                |
| Hyror, garage                | 0                        | 256 200                  |
| Elavgifter                   | 187 880                  | 108 044                  |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>4 024 448</b>         | <b>3 852 032</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|  | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar                    | 56 394                   | 21 109                   |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -1                       | -6                       |
| Elstöd                                 | 46 937                   | 0                        |
| Övriga rörelseintäkter                 | 27 258                   | 15 705                   |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>130 588</b>           | <b>36 809</b>            |

## Not 4 Driftskostnader

|                                      | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | 0                        | -524 834                 |
| Reparationer                         | -140 269                 | -68 747                  |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -100 929                 | -97 359                  |
| Arrendeavgifter                      | 0                        | -256 200                 |
| Samfällighetsavgifter                | -891 608                 | -873 776                 |
| Försäkringspremier                   | -54 597                  | -46 936                  |
| Kabel- och digital-TV                | -34 150                  | -30 850                  |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -21 064                  | 0                        |
| Serviceavtal                         | -26 903                  | 0                        |
| Obligatoriska besiktningar           | -63 776                  | -57 529                  |
| Förbrukningsinventarier              | -923                     | -2 227                   |
| Fastighetsel                         | -232 179                 | -325 265                 |
| Förvaltningsarvode drift             | -117 436                 | -152 111                 |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-1 683 834</b>        | <b>-2 435 832</b>        |



**Not 5 Övriga externa kostnader**

|  | <b>2023-01-01</b> | <b>2022-01-01</b> |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
| Förvaltningsarvode administration          | -168 326          | -159 710          |
| IT-kostnader                               | 0                 | -374              |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -11 250           | -11 250           |
| Övriga förvaltningskostnader               | -6 054            | -4 356            |
| Kreditupplysningar                         | -476              | 0                 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -8 033            | -483              |
| Representation                             | -7 533            | 0                 |
| Kontorsmateriel                            | -689              | -689              |
| Telefon och porto                          | -3 786            | -6 073            |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -6 090            | -6 000            |
| Bankkostnader                              | -4 376            | -3 650            |
| Övriga externa kostnader                   | -21 945           | -1 669            |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-238 558</b>   | <b>-194 254</b>   |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                | <b>2023-01-01</b> | <b>2022-01-01</b> |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
| Styrelsearvoden                | -75 000           | -75 000           |
| Sociala kostnader              | -21 576           | -23 563           |
| <b>Summa personalkostnader</b> | <b>-96 576</b>    | <b>-98 563</b>    |

**Not 7 Avskrivningar av materiellaanläggningstillgångar**

|  | <b>2023-01-01</b> | <b>2022-01-01</b> |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
| Avskrivning Byggnader  | -787 182          | -787 182          |
| Avskrivning Installationer                                     | -19 851           | -9 926            |
| <b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>-807 034</b>   | <b>-797 108</b>   |



**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 1 344                    | 6 536                    |
| Övriga ränteintäkter  | 10 964                   | 0                        |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>12 307</b>            | <b>6 536</b>             |

**Not 9 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

|   | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                    |                    |
| Byggnader                                     | 88 886 000         | 88 886 000         |
| Mark  | 24 164 000         | 24 164 000         |
|   | <b>113 050 000</b> | <b>113 050 000</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>113 050 000</b> | <b>113 050 000</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

|           |                   |                   |
|-----------|-------------------|-------------------|
| Byggnader | -9 364 265        | -8 577 083        |
|           | <b>-9 364 265</b> | <b>-8 577 083</b> |

**Årets avskrivningar**

|                             |                 |                 |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| Årets avskrivning byggnader | -787 182        | -787 182        |
|                             | <b>-787 182</b> | <b>-787 182</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

|  |                    |                   |
|--|--------------------|-------------------|
|  | <b>-10 151 447</b> | <b>-9 364 265</b> |
|--|--------------------|-------------------|

**Restvärde enligt plan vid årets slut****Varav**

|           |            |            |
|-----------|------------|------------|
| Byggnader | 78 734 552 | 79 521 734 |
| Mark      | 24 164 000 | 24 164 000 |

**Taxeringsvärden**

|          |             |             |
|----------|-------------|-------------|
| Bostäder | 129 000 000 | 129 000 000 |
| Lokaler  | 1 989 000   | 1 989 000   |

**Totalt taxeringsvärde**

|                        |                    |                    |
|------------------------|--------------------|--------------------|
|                        | <b>130 989 000</b> | <b>130 989 000</b> |
| <i>varav byggnader</i> | <i>85 989 000</i>  | <i>85 989 000</i>  |
| <i>varav mark</i>      | <i>45 000 000</i>  | <i>45 000 000</i>  |

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

|  | 2023-12-31      | 2022-12-31      |
|--|-----------------|-----------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | 235 950         | 235 950         |
| Installationer   | 198 514         | 0               |
|  | <b>434 464</b>  | <b>235 950</b>  |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                |                 | 0               |
| Installationer   | 0               | 198 514         |
|  | <b>0</b>        | <b>198 514</b>  |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>434 464</b>  | <b>434 464</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                 |                 |
| <b>Vid årets början</b>                                |                 |                 |
| Maskiner och inventarier                               | -235 950        | -235 950        |
| Installationer   | -9 926          | 0               |
|  | <b>-245 876</b> | <b>-235 950</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | 0               | 0               |
| Installationer   | -19 851         | -9 926          |
|  | <b>-19 851</b>  | <b>-9 926</b>   |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>0</b>        | <b>0</b>        |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>168 737</b>  | <b>188 588</b>  |
| <b>Varav</b>   |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | 0               | 0               |
| Installationer   | 168 737         | 188 588         |

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|   | 2023-12-31    | 2022-12-31     |
|---|---------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 19 299        | 15 998         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 0             | 39 928         |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 9 060         | 8 449          |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 17 054        | 249 730        |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>45 413</b> | <b>314 106</b> |

**Not 12 Kassa och bank**

|                             | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel                   | 122 246          | 84 415           |
| Transaktionskonto           | 1 372 108        | 1 359 709        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>1 494 354</b> | <b>1 444 125</b> |

## Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

|   | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån  | 47 745 747        | 48 197 015        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut      | -80 904           | -451 268          |
| Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut | -24 640 447       | -33 596 879       |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                               | <b>23 024 396</b> | <b>14 148 868</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK | 3,25%      | 2020-12-01          | 6 895 741,00         | -6 875 741,00           | 20 000,00          | 0,00                 |
| STADSHYPOTEK | 1,39%      | 2022-12-30          | 11 747 070,00        | -11 716 479,00          | 30 591,00          | 0,00                 |
| STADSHYPOTEK | 0,96%      | 2023-12-01          | 7 348 416,00         | -7 268 416,00           | 80 000,00          | 0,00                 |
| STADSHYPOTEK | 0,71%      | 2023-12-30          | 7 976 016,00         | -7 888 016,00           | 88 000,00          | 0,00                 |
| NORDEA       | 4,53%      | 2024-06-01          | 0,00                 | 6 875 741,00            | 60 000,00          | 6 815 741,00         |
| NORDEA       | 4,51%      | 2024-06-30          | 0,00                 | 11 716 479,00           | 91 773,00          | 11 624 706,00        |
| STADSHYPOTEK | 0,67%      | 2024-09-30          | 3 100 000,00         | 0,00                    | 0,00               | 3 100 000,00         |
| STADSHYPOTEK | 0,70%      | 2024-12-01          | 3 100 000,00         | 0,00                    | 0,00               | 3 100 000,00         |
| STADSHYPOTEK | 1,48%      | 2026-03-01          | 8 029 772,00         | 0,00                    | 80 904,00          | 7 948 868,00         |
| SBAB         | 3,79%      | 2026-11-17          | 0,00                 | 7 268 416,00            | 0,00               | 7 268 416,00         |
| SBAB         | 3,27%      | 2026-11-17          | 0,00                 | 7 888 016,00            | 0,00               | 7 888 016,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>48 197 015,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>451 268,00</b>  | <b>47 745 747,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Den genomsnittliga räntesatsen under de senaste åren har varit 2,29%.

Under nästa räkenskapsår ska 24 640 447 kr villkorsändras och 80 904 kr amorteras varför totalt 24 721 351 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 23 024 386 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 46 582 362 kr.

## Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|   | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 23 565         | 47 130         |
| Upplupna räntekostnader                                   | 66 129         | 37 304         |
| Upplupna elkostnader                                      | 25 148         | 61 241         |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 11 250         | 11 250         |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 75 000         | 51 435         |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 349 083        | 322 585        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>550 175</b> | <b>530 945</b> |

## Not Ställda säkerheter

|                        | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 49 460 000 | 47 860 000 |

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

## Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Hans Dahlgren

\_\_\_\_\_  
Patrik Liedholm

\_\_\_\_\_  
Christer Olsson

\_\_\_\_\_  
Lena Cronholm

\_\_\_\_\_  
Agata Karmestål

\_\_\_\_\_  
Emil Olsson

\_\_\_\_\_  
Tobias Wahlgren

\_\_\_\_\_  
Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor  
Faktor AB



# Verifikat

Transaktion 09222115557518542250

## Dokument

### Årsredovisning Solfjädern 3 2023

Huvuddokument

17 sidor

Startades 2024-05-28 11:54:30 CEST (+0200) av Leyla Sangin (LS)

Färdigställt 2024-05-29 11:37:26 CEST (+0200)

## Initierare

Leyla Sangin (LS)

Riksbyggen

leyla.x.sangin@riksbyggen.se

## Signerare

Hans Dahlgren (HD)

Brf Solfjädern 3

dahlgrenhans57@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hans Axel Wilhelm Dahlgren"

Signerade 2024-05-28 12:54:23 CEST (+0200)

Patrik Liedholm (PL)

Brf Solfjädern 3

patrik.liedholm@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NILS MAGNUS PATRIK LIEDHOLM"

Signerade 2024-05-28 15:06:25 CEST (+0200)

Lena Cronholm (LC)

Brf Solfjädern 3

lcronholm278@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lena Margareta Cronholm"

Signerade 2024-05-28 12:49:45 CEST (+0200)

Christer Olsson (CO)

Brf Solfjädern 3

christer.m.ohlsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats Anders Christer Olsson"

Signerade 2024-05-28 13:48:22 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557518542250

Agata Karmestål (AK)  
Brf Solfjädern 3  
agata.karmestål@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"AGATA KARMESTÅL"  
Signerade 2024-05-28 12:27:35 CEST (+0200)

Emil Olsson (EO)  
Brf Solfjädern 3  
emiol707@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Emil  
Olsson"  
Signerade 2024-05-28 13:42:52 CEST (+0200)

Tobias Wahlgren (TW)  
Brf Solfjädern 3  
tobias.valgren@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"TOBIAS WAHLGREN"  
Signerade 2024-05-28 15:13:47 CEST (+0200)

Håkan Ekstrand (HE)  
Faktor AB  
hakan.ekstrand@faktor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål  
Håkan Andreas Ekstrand"  
Signerade 2024-05-29 11:37:26 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Solfjädern 3

Org.nr 769607-3779

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Solfjädern 3 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Solfjädern 3 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

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



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

#### ***Revisorans ansvar***

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Ystad, signerat digitalt

Faktor AB

Håkan Ekstrand  
Auktoriserad 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>

2024-05-29 09:36:40 UTC+00:00

**Pål Håkan Andreas Ekstrand**



SE BankID - 922f1781-29e5-4597-bc5d-b1f5dcd144d0

# Styrelsens ord

## **Året som gått - 2023**

Under året har styrelsen haft 9 styrelsemöten samt ett konstituerande styrelsemöte direkt efter årsstämman som ägde rum den 30 maj. Efter stämman bjöds det på en lättare förtäring bestående av ost och vin. Tyvärr kan vi konstatera att det är svårt att få våra medlemmar att engagera sig i styrelsearbetet. Detta föranledde att styrelsen, innan stämman, skrev ett mail till alla medlemmar som i ganska skarpa ordalag beskrev vad det innebär att bo i en bostadsrättsförening. Glädjande nog kunde vår fantastiska valberedning meddela att det var flera medlemmar som efter det anmälde sitt intresse för styrelsearbetet.

Solfjäders 3's representanter i SSF's styrelse har varit Agata Karmestål och Vangel Cukalevski. Agata är också ledamot i Solfjäders 3's styrelse.

Fixardagarna 2023 genomfördes 15 april och 7 oktober i S2's regi.

Som traditionen bjuder arrangerade styrelsen ett relativt välbesökt glöggmingel den 6:e december.

Fem informationsbrev har lämnats till medlemmarna under året. Detta har skett via mejl till alla utom två medlemmar som fått papperskopior. Informationsbrevens finns också publicerade på Solfjäders hemsida; <https://www.brfsolfjadern.se/information/solfjadern-3/informationsbrev>

Löpande underhåll utfört 2023:

- Våra burspråksfönster tvättades som planerat två gånger, en på våren och en på hösten.
- Ytterdörrarna till våra trapphus har slipats och lackats. Resultatet blev inte riktigt så bra som vi hade hoppats, men vi lyckades å andra sidan få ner det offererade fastpriset ganska mycket.
- Vi har bytt från Kone till företaget Motum för service och underhåll av våra hissar. På detta viset har vi fått ner kostnaden för serviceavtalet.
- Nödtelefonerna i alla hissar är utbytta mot moderna GSM-telefoner, Det har medfört att vi har kunnat säga upp ett ganska dyrt telefonabonnemang hos Telia.
- Vi har tecknat avtal med Anticimex om skadedjursbekämpning.

## **Vad händer framöver**

Tre av våra husgavlar är extra sol- och väderutsatta. Dess träpanel kommer att bytas ut och målas under våren 2024.

På initiativ av ordföranden i S2 har ett projekt som syftar till att fusionera våra tre bostadsrättsföreningar till en satts igång. Genomförs denna fusion så försvinner också behovet av SSF, samfällighetsföreningen som ansvarar för våra gemensamhetsanläggningar, t ex garaget. Syftet är primärt att spara in på kostnader såsom styrelsearvoden, förvaltningskostnader och räntor på våra lån. Ambitionen är att ha genomfört fusionen till årsskiftet 2024/2025 eller i början av 2025. Detta under förutsättning att resp brf, S1, S2 och S3, på extrastämmor beslutar om att genomföra fusionen.

Ett stort tack från styrelsen till alla som på något sätt engagerat sig under det gångna året!

Styrelsen  
Brf Solfjäders 3

## Ekonomisk rapport 2023 – Brf Solfjädern 3

Ekonomi för Brf Solfjädern 3 är stabil och årsresultatet för 2023 var bättre än föregående årsresultat (264 000 kr vs. -128 000 kr). En orsak till det förbättrade årsresultatet var att föreningen inte hade några underhållskostnader. Målning av gavelbrädorna senarelades från 2023 till 2024 eftersom många av brädorna var så ruttna att de inte kunde målas. Vi valde en ny entreprenör för detta arbete och till en betydligt lägre kostnad än det ursprungliga målningensarbetet. Samfällighetsavgiften ökade med 18 000 kr eller +2% jämfört med föregående år. Kostnaden för fastighetsel minskade från 325 265 kr till 232 179 kr eller -28,6%.

Föreningens intäkter uppgick till 4 155 000 kr och resultatet exklusive avskrivningar 1 071 000 kr. Föreningens intäkter förbättrades av att elstödet på 47 000 kr betalades ut. Resultatet exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfonden var -263 000 kr. Styrelsen föreslår att stämman accepterar det balanserade resultatet i ny räkning.

Driftskostnaderna minskade med 752 000 kr från föregående år. Denna kostnadsminskning berodde på att underhållskostnaden senarelades till 2024, minskad kostnad för fastighetsel samt en bokföringsteknisk förändring där arrendeavgifter inte längre räknades som en driftskostnad.

Räntekostnaderna ökade från 498 000 kr (110 kr/m<sup>2</sup>) år 2022 till 1 067 685 kr (237 kr/m<sup>2</sup>) år 2023.

Två lån på totalt 15 156 000 kr lades om i november 2023. Styrelsen beslöt att använda Finopti för att omförhandla räntan hos sex banker. SBAB gav den bästa räntan på 3-åriga lån. Räntan bands till 3,79% respektive 3,27%. I slutet av 2024 kommer ytterligare två lån på totalt 6,2 miljoner kr att läggas om. Nuvarande ränta på dessa lån är 0,68%. Även om räntorna är på väg ner, så kommer räntekostnaden år 2024 troligen att öka med ca. 500 000 kr.

År 2023 avsatte vi 1 241 000 kr till underhållsfonden. Aktuellt saldo på Handelsbanken för vår handkassa är ca. 30 000 kr efter att ha överfört 90 000 kr till ett räntebärande konto hos SBAB. På Swedbanks transaktionskonto har vi för närvarande 1,7 miljoner i likvida medel.

Månadsavgiften höjdes med 10% f o m januari 2023. Styrelsen beslöt efter samråd med Riksbyggen att höja månadsavgiften med 15% f o m januari 2024 för att täcka ökade kostnader för uppvärmning, el och räntor.

Det ska också noteras att f o m årsredovisning 2023, så redovisas en rad obligatoriska nyckeltal, inklusive drifts- och räntekostnader i kr/m<sup>2</sup>. Dessa nyckeltal förenklar jämförelser i kostnader mellan olika bostadsrättsföreningar.

Christer Ohlsson

Kassör, Brf Solfjädern 3

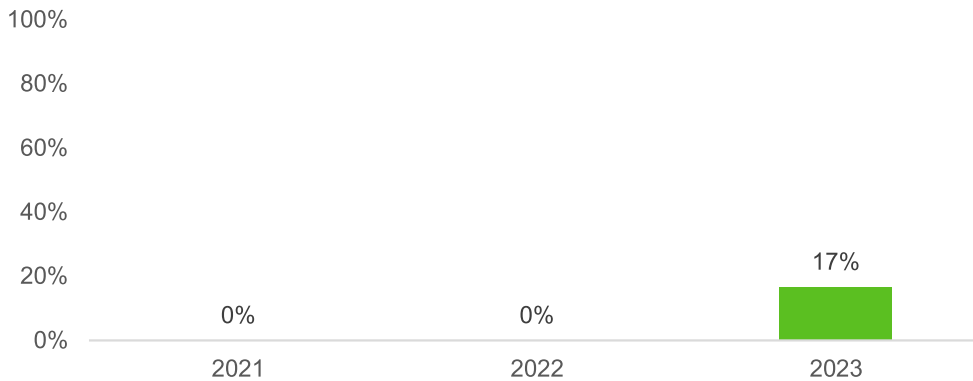


## Hållbarhetsidéer

Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som BRF Solfjädern 3 har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till:

<http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/>

### Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Totalt har föreningen genomfört 17% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 16%

### Genomförda hållbarhetsidéer

✓ 2023

#### Energi

- ✓ Bytt ljuskällor inomhus
- ✓ Bytt till el från förnybara källor
- ✓ Bytt ljuskällor utomhus

#### Resor och transport

- ✓ Installerat laddstation för elbilar

#### Inventering och utbildning

- ✓ Informerat boende om hållbarhet

#### Återbruk och återvinning

- ✓ Förbättrat källsorteringsrummet
- ✓ Samlat in matfett

#### Trygghet och trivsel

- ✓ Organiserat grannsamverkan
- ✓ Välkomnat nya medlemmar

## We Effect

We Effect bildades 1958 och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. We Effect har verksamhet i 20 länder och stöttar människor som lever i fattigdom i rätten till mat och ett värdigt boende. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksbyggen förra året in 2 412 859 kronor till We Effect. För mer information om We Effect se:

<https://weeffect.se/>



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## **Riksbyggen förvaltar**

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## **Avskrivning**

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## **Bränsletillägg**

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## **Ekonomisk förening**

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## **Folkrörelse**

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## **Fond för inre underhåll**

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## **Förlagsinsats**

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

---

# BRF Solfjädern 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Solfjädern 3 i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

