



# ÅRSREDOVISNING 2023

**Brf Solterrassen i Umeå**

769631-7812

**2023-01-01 - 2023-12-31**



SOLTERRASSEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Solterrassen i Umeå, 769631-7812 får härmed avge årsredovisning för 2023.

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 2017-2018 på fastigheten Reparatören 2 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Odlarvägen 4 A-b. Säte är Umeå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter samt momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	3	124
2 rum och kök	18	1 202
3 rum och kök	13	1 031
4 rum och kök	8	903
Bostäder	42	3 260
Parkeringsplatser under tak	36	
Bilplatser med motorvärmare.	6	

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder.

Styrelsen har genomfört 5-års besiktningen, uppkomna brister och fel avhjälpas av entreprenören.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen inga större underhåll.

### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 5 % from 2023-10-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om en höjning av årsavgifterna med 10%. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 692 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta under 2023.

Årets avsättning till underhållsfond ska vara 97800 kr enligt stadgarna men med föreningens nya underhållsplan räcker det med 57000 kr.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 10% av ett prisbasbelopp/år av lägenhetsinnehavaren.



### **Styrelsen**

Styrelsens sammansättning:

Jan Carlström	ordförande
Margareta Bäckström	vice ordförande
Anders Brändström	ledamot
Susanne Hallberg	sekreterare
Henrik Jönsson	ledamot

Suppleanter  
Per Olofsson

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Jan Carlström, Susanne Hallberg och Henrik Jönsson. Bland suppleanterna Per Olofsson.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

### ***Firmatecknare***

Firmatecknare har varit Jan Carlström och Margareta Bäckström, två i förening.

### **Revisorer**

Revisorer har varit Inga-Maria Fransson, vald av föreningen samt en revisor från BoRevision AB.

### **Valberedning**

Valberedning har varit Britt-Louise Ericsson (sammankallande), och Karin Isaksson.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13. Vid stämman deltog 14 medlemmar.

### **Väsentliga avtal**

<b><i>Avtalstyp</i></b>	<b><i>Leverantör</i></b>
Datakommunikation	Bredband 2
Kabel-TV	Umeå energi
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Umeå energi
Fjärrvärme	Umeå energi

### **Medlemsinformation**

Under året har 2 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 62 (63) medlemmar. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

*u*

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	2 579	2 473	2 471	2 423	2 372
Resultat efter fin.poster i tkr	-1 584	-1 092	-890	-858	-1 010
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	692	592	592	580	563
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	87				
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	421	411	353	320	351
Energikostnad, kr/m2 totalyta	159				
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	11 095	11 160	11 222	11 291	11 355
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	11 095				
Genomsnittlig ränta lån i %	2,5	1	1	1	1
Räntekänslighet i %	17,6				
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	204	186	156	126	76
Soliditet i %	75,7	75,8	76	76	75,8
Sparande, kr/m2 totalyta	67	218	280	288	241

2023 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

- **Upplåten med bostadsrätt** = Yta upplåten med bostadsrätt (t.ex. lägenheter, lokaler, kontor och garage).

- **Totalyta** = Totala ytan föreningen tar ut avgift eller hyra för.

- **Årsavgifter** = Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Avgift som är baserad på individuella mätningar av förbrukning samt avgifter för tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften.

- **Energikostnad** = Består av el, uppvärmning och vatten / totala kvm. Normal ca 200 kr/kvm.

- **Räntekänslighet** = Hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en ränteökning på 1% på hela lånestocken. Tar ej hänsyn till om föreningen har rörliga eller bundna räntor. Låg= <5%, normal= 5-9%, hög= 9-15%, väldigt hög = >15%

- **Soliditet** = Eget kapital / totalt kapital

- **Sparande** = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt= >301 kr/kvm, måttligt till högt= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm.

Källa på gränsvärden i energikostnad, räntekänslighet och sparande är bostadsrättskollen ([hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)).

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 36 170 000 kr. Under året har föreningen amorterat 212 500 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 170 år.

## Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	117 430 000	2 889 869	607 360	-3 885 918	-1 091 962
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-06-13				-1 091 961	1 091 962
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut					
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			57 000	-57 000	
Årets resultat					-1 584 138
<b>Vid årets slut</b>	<b>117 430 000</b>	<b>2 889 869</b>	<b>664 360</b>	<b>-5 034 879</b>	<b>-1 584 138</b>

*lm*

### Kommentarer till Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2023. Detta beror närmast på att föreningen är en nyproduktion och har höga kostnader för avskrivningar. Resultatet påverkas även kraftigt av de ökade räntekostnaderna.

Avskrivningar är enbart en bokföringsteknisk justering och påverkar inte föreningens möjligheter för att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Föreningen har även beslutat att höja sina årsavgifter för 2024 med 10% för att säkertställa att de ska klara det ökade kostnadsläget samt koammande räntekostnader.

Föreningen redovisar ett negativt kassafölde för bokslutet 2023. Detta beror på att föreningen har placerat 2,5 miljoner kronor.

### Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
<b>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</b>	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-5 034 879
Årets resultat	<u>-1 584 138</u>
<b>Totalt att disponera</b>	<b>-6 619 017</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-6 619 017</b>
--------------------------------	-------------------

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

*mm*

## 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>			
Nettoomsättning	2	2 579 297	2 472 757
Övriga rörelseintäkter		487	-4
		<u>2 579 784</u>	<u>2 472 753</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	3	-1 373 500	-1 340 611
Övriga externa kostnader	4	-18 810	-15 562
Personalkostnader	5	-93 567	-78 955
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 802 354	-1 802 354
		<u>-3 288 232</u>	<u>-3 237 483</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-708 448</b>	<b>-764 730</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7,13	48 476	153
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-924 166	-327 385
		<u>-875 690</u>	<u>-327 232</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 584 138</b>	<b>-1 091 962</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 584 138</b>	<b>-1 091 962</b>
<b>Årets resultat</b>	9	<b>-1 584 138</b>	<b>-1 091 962</b>

*h*

## 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>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	147 638 562	149 437 476
Inventarier		40 123	43 562
		<u>147 678 685</u>	<u>149 481 038</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>147 678 685</b>	<b>149 481 038</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 381	3 244
Avräkning HSB Norr ek för		807 662	3 340 645
Övriga fordringar	11	7 996	47 654
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	90 504	35 127
		<u>908 543</u>	<u>3 426 670</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	13	2 500 000	-
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 408 543</b>	<b>3 426 670</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>151 087 228</b>	<b>152 907 708</b>

*du*

## 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>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		117 430 000	117 430 000
Upplåtelseavgift		2 889 869	2 889 869
Yttre underhållsfond	14	664 360	607 360
		<u>120 984 229</u>	<u>120 927 229</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 034 879	-3 885 918
Årets resultat		-1 584 138	-1 091 962
		<u>-6 619 017</u>	<u>-4 977 880</u>
<b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b>		<b>114 365 212</b>	<b>115 949 349</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	17 985 000	9 042 500
		<u>17 985 000</u>	<u>9 042 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	18 185 000	27 340 000
Leverantörsskulder		153 085	207 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	398 931	368 669
		<u>18 737 016</u>	<u>27 915 859</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>151 087 228</b>	<b>152 907 708</b>

*mm*



## 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	-708 448	-764 730
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 802 354	1 802 354
	<u>1 093 906</u>	<u>1 037 624</u>
Erhållen ränta	122	153
Erlagd ränta	-919 945	-318 217
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>174 083</b>	<b>719 560</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	33 347	-58 680
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-27 913	91 590
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>179 517</b>	<b>752 470</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Kortfristig placering	-2 500 000	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 500 000</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-212 500	-200 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-212 500</b>	<b>-200 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 532 983</b>	<b>552 470</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 340 645</b>	<b>2 788 175</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>807 662</b>	<b>3 340 645</b>
<b>Likvida medel</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	807 662	3 340 645
	<u>807 662</u>	<u>3 340 645</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

*m*

Belopp i kr om inget annat anges.

### **Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

#### *Avskrivningar på byggnader*

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,49% på anskaffningsvärdet.

#### *Avskrivningar på inventarier*

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

#### *Finansiella tillgångar och skulder*

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Skulder till kreditinstitut*

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

#### *Övriga tillgångar och skulder*

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

#### *Intäktsredovisning*

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

#### *Fastighetsskatt/kommunal avgift*

För flerbostadshus blir avgiften 1 589 kr/lgh för 2023, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet. Då fastigheten är av karaktären nyproduktion, befrias föreningen från fastighetsskatt i 15 år.

#### *Inkomstskatt*

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.

#### *Yttre underhållsfond*

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta

*lm*

innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

*Kassaflödesanalys*

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

**Not 2 Nettoomsättning**

	2023	2022
Årsavgifter*	2 051 358	1 929 684
Hysesintäkter	308 100	295 025
Intäkter el	79 217	83 540
Intäkter bredband	125 496	125 496
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	4 726	17 612
Intäkter gemensamhetsutrymmen	10 400	21 400
	<u>2 579 297</u>	<u>2 472 757</u>
<i>Avgår</i>		
	<u>2 579 297</u>	<u>2 472 757</u>

\* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten, värme, tv.

**Not 3 Drift**

	2023	2022
Fastighetsskötsel	252 968	173 399
Snöröjning och halkbekämpning	88 369	128 396
Reparationer	43 005	37 910
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	235 252	264 309
Uppvärmning	149 419	140 904
Vatten	132 597	136 006
Renhållning	77 269	70 490
Förvaltningskostnader	147 753	151 803
Försäkring	49 565	46 296
Kommunikation och media		
Datakommunikation	136 448	149 922
Kabel-TV	60 855	41 176
	<u>1 373 500</u>	<u>1 340 611</u>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	2023	2022
Förbrukningsmtrl	3 488	-
Telefon och porto mm	-	658
Kundförluster	60	120
Risk- och bankkostnader	2 540	2 780
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	1 086	9 016
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	11 636	2 988
	<u>18 810</u>	<u>15 562</u>

*u*

**Not 5 Personalkostnader**

	2023	2022
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
Arvoden enligt stämmobeslut	73 113	64 232
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	4 000	3 900
Övriga personalkostnader	4 199	-
Sociala kostnader	12 255	10 823
	<u>93 567</u>	<u>78 955</u>

Medelantal anställda - -  
Föreningen har inte haft någon vicevärd

**Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2023	2022
Byggnader	1 798 915	1 798 915
Inventarier	3 439	3 439
	<u>1 802 354</u>	<u>1 802 354</u>

**Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023	2022
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	48 354	-
Övriga ränteintäkter	122	153
	<u>48 476</u>	<u>153</u>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	923 937	327 385
Övriga finansiella kostnader	229	-
	<u>924 166</u>	<u>327 385</u>

**Not 9 Årets resultat**

	2023	2022
Årets resultat	-1 584 138	-1 091 962
Reservering till yttre underhållsfond	-57 000	-97 800
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<b>-1 641 138</b>	<b>-1 189 762</b>

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.  
Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

*ll*

**Not 10 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	120 672 275	120 672 275
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>120 672 275</b>	<b>120 672 275</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-8 086 573	-6 287 658
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 798 915	-1 798 915
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 885 488</b>	<b>-8 086 573</b>
Bokfört värde byggnader	110 786 787	112 585 702
Bokfört värde mark	36 851 774	36 851 774
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>147 638 561</b>	<b>149 437 476</b>
Taxeringsvärde byggnader:	84 000 000	84 000 000
Taxeringsvärde mark:	21 000 000	21 000 000

**Not 11 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	4 174	43 750
Påminnelseavgift HSB Norr	-	150
Skattekonto	3 822	3 754
	<b>7 996</b>	<b>47 654</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter	48 354	-
Kabel-TV	20 971	15 214
Fastighetsförsäkring	21 179	19 913
	<b>90 504</b>	<b>35 127</b>

**Not 13 Kortfristiga placeringar**

	Räntesats	Löptid	2023-12-31	2022-12-31
Fasträntekonto	3,3 %	230603-240603	2 500 000	-
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>			<b>2 500 000</b>	<b>-</b>

**Not 14 Fond för yttre underhåll**

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	607 360	509 560
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	57 000	97 800
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>664 360</b>	<b>607 360</b>

*lu*

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Nordea 39758211110	2024-06-19	0,58	9 042 500	9 092 500
Nordea 39758272586	2025-06-18	4,43	9 042 500	9 092 500
Nordea 39788852017	2024-06-14	4,45	9 042 500	9 105 000
Nordea 39758211102	2025-06-18	4,53	9 042 500	9 092 500
Totala skulder på bokslutsdagen			36 170 000	36 382 500
Nästa års amortering			-200 000	-200 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-800 000	-800 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			35 170 000	35 382 500
Totala skulder på bokslutsdagen			36 170 000	36 382 500
Avgår kortfristig del			-18 185 000	-27 340 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>17 985 000</b>	<b>9 042 500</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	200 000	200 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	17 985 000	27 140 000
	<b>18 185 000</b>	<b>27 340 000</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Räntor	51 487	47 266
Förutbetalda avgifter/hyror	222 298	195 351
Revisionsarvode	10 600	10 600
El	41 946	65 281
Fjärrvärme	22 970	21 582
Snöröjning	-	17 000
Övrigt - vatten och sophämtning hösten 2023	49 630	11 589
	<b>398 931</b>	<b>368 669</b>

**Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	37 270 000	37 270 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>37 270 000</b>	<b>37 270 000</b>

*Eventalförpliktelser*


*Inga*

*Inga*

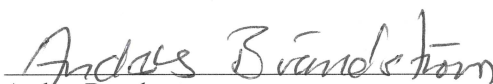
*ll*


Underskrifter


Umeå 2024-05-20

  
Jan Carlström

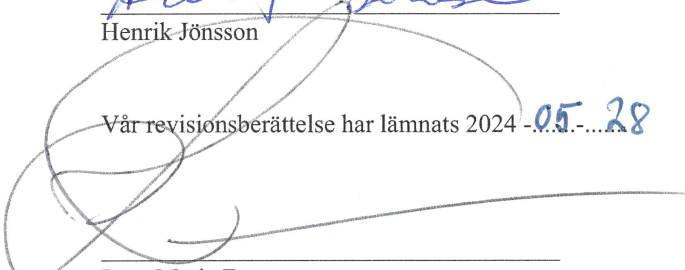
  
Margareta Bäckström

  
Anders Brändström

  
Susanne Hallberg

  
Henrik Jönsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-28

  
Inga-Maria Fransson  
Av föreningen vald revisor

  
Eeva-Riitta Salminen  
BoRevision AB

### **Årsredovisning**

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

### **Förvaltningsberättelsen**

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga handlingar under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaså viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

### **Resultaträkning**

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

### **Balansräkningen**

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

### **Noter**

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

### **Personalkostnader**

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

### **Anläggningstillgångar**

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

### **Avskrivningar**

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

### **Omsättningstillgångar**

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

### **Långfristiga skulder**

I huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

### **Yttre underhållsfond**

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

### **Inre underhållsfond**

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

### **Ställda säkerheter**

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

### **Revisionsberättelse**

Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Solterassen i Umeå, org.nr. 769631-7812

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solterassen i Umeå 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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Solterassen i Umeå för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

### Anmärkning

Enligt föreningens stadgar §7 ska avgifterna täcka föreningens löpande drift inkl amorteringar samt avsättning till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Umeå

2024-05-28



Eeva-Riitta Salminen  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



Inga-Maria Fransson  
Av föreningen vald revisor