

Brf Solglittret

Årsredovisning 2023

BREDABLICK

 phm partner



Årsredovisning för
Brf Solglittret
769616-6177
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Solglittret, 769616-6177, med säte i Lund, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-08-13 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-27 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Leif Olsson	Ordförande	2025
Jenny Svensson Malmgren	Ledamot	2025
Alexander Anderson	Ledamot	2024
Max Elmgren	Ledamot	2024
Merita Lund	Ledamot	2025
Håkan Larsson	Ledamot	2024
Maria Olsson Beijmar	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

Sebastian Nirfelt	Suppleant	2024
Johan Torin	Suppleant	2024
Maria Blom	Suppleant	2024

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	
------------------	----------------------	--

Valberedning

Alfhild Jönsson	Sammanställande	2024
Maria Falk		2024

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lund Solglittret 2 i Lunds kommun med därpå uppförda byggnader med 252 lägenheter, 1 lokal och 26 förråd. Byggnaderna är uppförda 1967. Fastighetens adress är Sunnanväg 6 A-P.

Föreningen upplåter 223 lägenheter med bostadsrätt och 29 lägenheter (30 st per 231231), 1 lokal, 26 förråd samt 181 bilplatser varav 88 p-platser, 92 garageplatser och 1 MC-plats med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	1,5 rok	2 rok	3 rok	4 rok
75 st	1 st	41 st	96 st	39 st

Total tomtarea:	14 019 kvm
Total bostadsarea:	16 113 kvm
- varav bostadsrättsarea:	13 771 kvm
- varav hyresrättsarea:	1910 kvm
Total lokalarea:	246 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid
Wetterbergs Hantverk	95 kvm	2026-09-30

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-08-01

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning	Teknisk förvaltning
Tele2	TV och bredband
Fortum	Elavtal avseende volym
Kraftringen	Fjärrvärme
Bredablick Förvaltning	Jour
Bredablick Förvaltning	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Skånska Högtrycksspolarna	Serviceavtal vatten och avlopp
OTIS	Serviceavtal hissar
Assa Abloy	Serviceavtal porttelefoni
Säkerhetsteknik	Serviceavtal porttelefoni
Anticimex	Serviceavtal skadedjur
Bengtssons Tvättmaskinservice	Serviceavtal tvättutrustning
HSB	Hyra garageanläggning
Anticimex	Skadedjursförsäkring

Underhåll och reparationer

Årets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 361 254 kr och planerat underhåll för 2 326 146 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021-08-25 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig på 50 år. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 464 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 28 kr per kvm.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 4 427 000 kr för 2023, detta motsvarar 325 kr per kvm. Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 7 juni 2023, samt extra föreningsstämma 4 december 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Föreningen förvaltar fastigheten efter en underhållsplan, vilken uppdateras årligen, samt sträcker sig till 2070. Underhållet finansieras av avsättningat från avgifterna sam intäkter från försäljningen av föreningens hyresrätter. Vid årsskiftet hade föreningen 30 hyresrätter kvar.

Aktiva projekt är följande:

- Byte av tappvattenstammar klart till hälften.
- Gemensamt bredband blev klart under året. Fiber förbereds i samband med tappvatten projektet.
- Sopsorteringen som nu är nedgrävd blev klar och fungerar bra. Halverad kostnad.
- Gemensam el. Genomförs för att minska medlemmarnas kostnad.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 24 överlåtelse).

Under 2023 har 2 upplåtelse av bostadsrätter skett. (fg år skedde 4 upplåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 14 st. (Andrahandsuthyrningar per 2022-12-31: 12 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 314 medlemmar.

29 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

25 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 318 medlemmar.

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

Årsavgifter

Föreningens årsavgifter förändrades senast 1 januari 2024 då avgiften höjdes med 15 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV och bredband.



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	14 734	13 888	13 875	13 891
Resultat efter finansiella poster	-1 712	-2 847	541	822
Förändring av underhållsfond	-1 862	258	114	161
Resultat efter fondförändringar	150	-3 104	426	661
Sparande, kr / kvm	265	281	287	304
Soliditet (%)	58	58	57	56
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	837	765	765	765
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	78	76	75	74
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	837	771	765	765
Bostadshyra, kr / kvm	1 076	1 146	1 125	1 110
Lokalhyra, kr / kvm	-	-	274	448
Driftskostnad, kr / kvm	444	403	377	342
Energikostnad, kr / kvm	198	199	181	160
Ränta, kr / kvm	104	66	69	71
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	28	30	36	37
Lån, kr / kvm	6 001	6 111	6 221	6 320
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	7 129	7 260	7 390	7 507
Räntekänslighet (%)	9	9	7	7
Snittränta (%)	1,73	1,08	1,10	1,12

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

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

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

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

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

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	179 463 908	7 132 719	-19 262 622	-2 846 822
Disposition enligt föreningsstämma			-2 846 822	2 846 822
Avsättning till underhållsfond		464 000	-464 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 326 146	2 326 146	
Årets upplätelser/kapitaltillskott etc	4 714 120			
Årets resultat				-1 711 843
Vid årets slut	184 178 028	5 270 573	-20 247 298	-1 711 843

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-22 109 444
Årets resultat före fondförändring	-1 711 843
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-464 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 326 146
Summa över/underskott	-21 959 141

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-21 959 141
-----------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	14 410 967	13 773 578
Övriga rörelseintäkter	3	322 725	114 512
Summa rörelseintäkter		14 733 692	13 888 090
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-361 254	-447 995
Planerat underhåll	5	-2 326 146	-3 758 654
Fastighetsavgift/skatt		-27 680	-
Driftkostnader	6	-7 231 305	-6 599 165
Övriga kostnader	7	-979 560	-921 631
Personalkostnader	8	-292 411	-251 169
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-3 726 688	-3 688 776
Summa rörelsekostnader		-14 945 044	-15 667 390
Rörelseresultat		-211 352	-1 779 300
Finansiella poster			
Ränteintäkter		196 878	11 593
Räntekostnader		-1 697 369	-1 079 115
Summa finansiella poster		-1 500 491	-1 067 522
Resultat efter finansiella poster		-1 711 843	-2 846 822
Resultat före skatt		-1 711 843	-2 846 822
Årets resultat		-1 711 843	-2 846 822

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,17	226 124 373	220 171 668
Inventarier, maskiner och installationer	11	197 274	96 038
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	10 410 800	7 050 094
		<u>236 732 447</u>	<u>227 317 800</u>
Summa anläggningstillgångar		236 732 447	227 317 800
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		118 760	47 583
Övriga fordringar		86 215	37 250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	401 136	274 674
		<u>606 111</u>	<u>359 507</u>
Kassa och bank	13	8 924 641	15 167 833
Summa omsättningstillgångar		9 530 752	15 527 340
SUMMA TILLGÅNGAR		246 263 199	242 845 140

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		160 199 107	155 484 987
Underhållsfond		5 270 573	7 132 719
		<u>165 469 680</u>	<u>162 617 706</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-20 247 298	-19 262 622
Årets resultat		-1 711 843	-2 846 822
		<u>-21 959 141</u>	<u>-22 109 444</u>
Summa eget kapital		<u>143 510 539</u>	<u>140 508 262</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	68 373 000	42 296 000
		<u>68 373 000</u>	<u>42 296 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	29 798 000	57 675 000
Leverantörsskulder		2 490 350	435 605
Depositioner		45 150	42 150
Skatteskulder		85 565	53 825
Övriga skulder		41 571	41 476
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 919 024	1 792 822
		<u>34 379 660</u>	<u>60 040 878</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>246 263 199</u>	<u>242 845 140</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-211 352	-1 779 300
Avskrivningar	3 726 688	3 688 776
	3 515 336	1 909 476
Erhållen ränta	196 878	11 593
Erlagd ränta	-1 697 369	-1 079 115
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	2 014 845	841 954
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-246 604	-29 274
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	2 215 782	-1 152 996
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 984 023	-340 316
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-13 141 335	146 761
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-13 141 335	146 761
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	4 714 120	4 939 574
Upptagna lån	20 250 000	21 750 000
Amortering av låneskulder	-22 050 000	-23 362 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 914 120	3 327 074
Årets kassaflöde	-6 243 192	3 133 519
Likvida medel vid årets början	15 167 833	12 621 814
Likvida medel vid årets slut	8 924 641	15 755 333

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

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

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

15-120 år

Inventarier, maskiner och installationer

10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	11 528 556	10 612 680
Hyror bostäder	2 256 921	2 465 449
Hyror lokaler	8 600	51 885
Hyror p-platser/garage	564 859	588 905
Övriga objekt	52 031	54 659
Summa	14 410 967	13 773 578

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Debiterad fastighetsskatt	2 934	-
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	-	200
Överlåtelseavgifter	21 901	33 644
Andrahandsuthyrningsavgifter	65 296	50 744
Övriga intäkter	232 594	29 924
Summa	322 725	114 512

I posten övriga intäkter ingår det, under 2023, elstöd på 156 948 kr.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bostäder	15 092	106 024
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	67 999	83 862
Armaturer, gemensamma utrymmen	24 874	15 216
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	53 650	40 285
Övrigt, gemensamma utrymmen	44 747	15 330
VA & sanitet, installationer	36 158	10 224
Värme, installationer	19 413	36 781
Ventilation, installationer	5 141	-
El, installationer	9 969	61 341
Tele/TV/porttelefon, installationer	3 066	9 562
Hiss	12 438	9 009
Övriga installationer	2 094	-
Huskropp	-	5 554
Markytor	27 746	30 747
P-platser/garage	-	3 706
Vattenskador	34 427	1 363
Brandskador	-	18 791
Klottersanering	1 124	-
Övrigt	3 316	200
Summa	361 254	447 995

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bostäder	170 936	192 058
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	306 589
Armaturer, gemensamma utrymmen	117 780	551 400
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	108 202	48 374
Övrigt, gemensamma utrymmen	161 014	285 838
Värme, installationer	1 456 407	2 254 395
El, installationer	201 913	-
Hiss	-	120 000
Markytor	109 894	-
Summa	2 326 146	3 758 654

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsavgift/skatt	400 428	410 468
Förvaltningskostnader	1 864 981	1 562 222
Besiktningkostnader	146 547	54 861
Snöröjning	61 353	76 488
Serviceavtal	315 353	376 961
Förbrukningsmaterial	75 975	61 145
Övriga utgifter för köpta tjänster	8 709	-
El	454 210	656 520
Uppvärmning	2 150 042	2 013 347
Vatten och avlopp	639 549	581 948
Avfallshantering	464 994	450 824
Försäkringar	163 847	147 212
Systematiskt brandskyddsarbete	72 634	101 273
Kabel-TV	95 550	92 606
Bredband	302 535	1 105
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	14 598	12 185
Summa	7 231 305	6 599 165

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	430 500	430 500
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	7 578	-
Tele och post	31 719	28 701
Förvaltningskostnader	377 519	398 887
Revision	33 500	26 250
Jurist- och advokatkostnader	18 009	5 231
Bankkostnader	2 172	4 667
IT-tjänster	3 343	3 268
Övriga externa tjänster	72 065	22 623
Övriga externa kostnader	3 155	1 504
Summa	979 560	921 631

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	210 000	193 200
Valberedning	13 125	12 075
Övriga arvoden	12 074	-
Summa	235 199	205 275
Sociala avgifter	57 212	45 894
Summa	292 411	251 169

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	3 707 506	3 683 496
Inventarier, maskiner och installationer	19 182	5 280
Summa	3 726 688	3 688 776

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	182 174 601	182 174 601
-Mark	70 406 979	70 406 979
-Pågående nyanläggningar	7 050 094	7 249 784
	<u>259 631 674</u>	<u>259 831 364</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	6 684 586	-
-Markanläggningar	2 975 625	-
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	3 360 706	-199 690
	<u>13 020 917</u>	<u>-199 690</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	272 652 591	259 631 674
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	<u>-32 409 912</u>	<u>-28 726 416</u>
	-32 409 912	-28 726 416
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	<u>-3 707 506</u>	<u>-3 683 496</u>
	-3 707 506	-3 683 496
<i>Utgående avskrivningar</i>	-36 117 418	-32 409 912
 Redovisat värde	236 535 173	227 221 762
 <i>Varav</i>		
Byggnader	152 741 769	149 764 689
Mark	70 406 979	70 406 979
Markanläggningar	2 975 625	-
Pågående nyanläggningar	10 410 800	7 050 094
 Taxeringsvärden		
Bostäder	338 000 000	338 000 000
Lokaler	<u>2 768 000</u>	<u>2 768 000</u>
Totalt taxeringsvärde	340 768 000	340 768 000
<i>Varav byggnader</i>	171 242 000	171 242 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	1 119 836	946 489
	1 119 836	946 489
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	120 418	52 929
	120 418	52 929
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	1 240 254	999 418
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-903 380	-898 100
	-903 380	-898 100
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-19 182	-5 280
	-19 182	-5 280
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-922 562	-903 380
 Redovisat värde	197 274	96 038

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	401 136	274 673
Summa	401 136	274 673

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	8 909 387	15 159 543
Transaktionskonto Handelsbanken	8 088	1 308
Placeringskonto SBAB	7 166	6 982
Summa	8 924 641	15 167 833

Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	29 798 000	57 675 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	68 373 000	42 296 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	98 171 000	99 971 000

Not 15 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	98 171 000	99 971 000
Summa	98 171 000	99 971 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Arets amort.	Utg. skuld
SBAB	3,26 %	2026-11-17	-	20 250 000	-	20 250 000
SBAB	4,30 %	2026-07-14	18 000 000	-	-	18 000 000
SBAB	3,85 %	2026-05-19	18 125 000	-	500 000	17 625 000
SBAB	1,00 %	2024-05-10	16 750 000	-	500 000	16 250 000
SBAB	1,00 %	2025-02-14	13 048 000	-	25 000	13 023 000
SBAB *	1,61 %	2024-03-08	13 048 000	-	25 000	13 023 000
SEB	0,57 %	Löst	21 000 000	-	21 000 000	-
Summa			99 971 000	20 250 000	22 050 000	98 171 000

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

* Lånet kapitalbands 2 år hos SBAB med en ränta på signeringsdatum på 3,63 %.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	109 473	70 145
Upplupna räntekostnader	5 501	665
Förutbetalda intäkter	1 300 687	1 172 333
Upplupna revisionsarvoden	30 000	25 000
Upplupna driftkostnader	473 363	524 679
Summa	1 919 024	1 792 822

Not 17 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	138 000 000	138 000 000
Summa ställda säkerheter	138 000 000	138 000 000

Underskrifter

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

Leif Olsson
Styrelseordförande

Jenny Svensson Malmgren

Alexander Anderson

Max Elmgren

Merita Lund

Håkan Larsson

Maria Olsson Bejmar

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Extern revisor



Årsredovisning Solglittret

Antal sidor: 19
Verifikationsdatum: Maj 16 2024 07:25PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)






VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:

66432DD2574E3

MAJ 16 2024 07:25PM



Maj 14 2024 11:27AM	Maria Lundgren skickade dokumentet till deltagarna
Maj 14 2024 11:38AM	Leif Olsson granskade dokumentet:
Maj 14 2024 02:12PM	 Leif Olsson signerade dokumentet
Maj 15 2024 11:26AM	Max Elmgren granskade dokumentet:
Maj 15 2024 11:29AM	 MAX PETER HUGO ELMGREN signerade dokumentet
Maj 15 2024 01:11AM	Jenny Svensson Malmgren granskade dokumentet:
Maj 15 2024 01:13AM	 JENNY SVENSSON MALMGREN signerade dokumentet
Maj 15 2024 09:46PM	Alexander Anderson granskade dokumentet:
Maj 16 2024 03:37PM	 Alexander Erik Anderson signerade dokumentet
Maj 14 2024 11:30AM	Håkan Larsson granskade dokumentet:
Maj 15 2024 10:18AM	 HÅKAN LARSSON signerade dokumentet
Maj 14 2024 02:38PM	Merita Lund granskade dokumentet:
Maj 14 2024 02:39PM	 MERITA LUND signerade dokumentet
Maj 14 2024 10:25PM	Maria Olsson Bejmar granskade dokumentet:
Maj 14 2024 10:31PM	 MARIA OLSSON BEJMAR signerade dokumentet
Maj 16 2024 07:21PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Maj 16 2024 07:25PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Maj 16 2024 07:25PM	Dokumentet har signerats





Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Solglittret, org.nr 769616-6177

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solglittret för år 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö enligt det datum som framgår av elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor


RB Solglittret

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Maj 16 2024 07:24PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:
66432ED69AF41
MAJ 16 2024 07:24PM

Registrerade händelser

Maj 14 2024 11:29AM	Maria Lundgren skickade dokumentet till deltagarna
Maj 16 2024 07:21PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Maj 16 2024 07:24PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Maj 16 2024 07:24PM	Dokumentet har signerats



Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

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

Balanserat resultat

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

Balansräkning

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

Bostadsrättsförening

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

Föreningsstämma

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

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

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

Kortfristiga skulder

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

Medlemsinsatser

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

Resultaträkning

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

Revisor

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

Stadgar

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

Ställda säkerheter

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

Underhållsfond

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

Underhållsplan

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

Årets resultat

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

