

Brf Karl-Sölve

Årsredovisning 2023



BREDABLICK

 phm partner



Årsredovisning för

Brf Karl-Sölve

769617-1888

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-15
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Karl-Sölve, 769617-1888, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-08-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-09-20 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-12 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Vald t.o.m. föreningsstämman
Gustav Frelin	Ordförande	2024
Jenny Karlsson	Ledamot	2024
Jorrit Van Den Berg	Ledamot	2024
Marcus Ljungblad	Ledamot	2024 (avgick 2023-06-21)
Jeanette Eriksson	Ledamot	2024
Edvin Jakobsson	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

Evelina Houghton	Suppleant	2024
Jonas Gustavsson	Suppleant	2024

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2024
------------------	----------------------	------

Valberedning

Ola Andrén		2024
------------	--	------

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Fyndet 6 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 26 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaden är uppförd 1937. Fastighetens adresser är Karlshamnsgatan 3 och Sölvesborgsgatan 10.

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1,5 rok	2,5 rok
9	17

Total tomtarea:	822 kvm
Total bostadsarea:	1 547 kvm
Total lokalaria:	91 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
David Zimmerman	15 kvm
Thomas Patrick Browett	34 kvm
Sabina Sudic Malkoc	42 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-09-11.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Väsentliga avtal

Telia Sverige	Kabel-TV
Telia Sverige	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Bredablick Förvaltning	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Telia Sverige	Serviceavtal kabel-TV och bredband



Underhåll och reparationerÅrets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 46 405 kr och planerat underhåll för 4 352 003 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 2020-07-02 av Sustend.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 388 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 237 kr per kvm.

<u>Tidigare utfört underhåll</u>	<u>År</u>
Installation säkerhetsdörrar	2023
Byte samtliga fönster	2023
Underhållsspolning	2021
Bytt ut tvättmaskin	2021
Ommålning av samtliga dörrar på innergården	2021
Nytt passersystem	2020
Nytt torkskåp i tvättstuga	2019
Nyanlagd utemiljö	2018
Dränering av grund mot både innergård och gata	2018
Ny tvättmaskin i tvättstuga	2017
Omläggning av tak inkl skorstenar	2016
Nya ventiler till radiatorerna	2016
Omfogning och tvättning av fasad	2016
Renovering och besiktning av balkonger	2016
Injustering av värmesystem	2016
Målning av fönster	2015
Avloppsstammar relinades	2014
Tappvattenstammar byttes	2014
Byte av plåtarbeten, tak inkl hänggrännor	2012
Vattenstammar i kök och badrum byttes	1996
Elen drogs om	1996

Kommande renoveringar

Putslagning av källare och byte till LED-armaturer
Byte radiatorer och termostatventiler
Byte och komplettering av tappventiler
OVK
Underhåll av entréparti
Besiktning av fastighetsel

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 26 april 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Under 2023 har styrelsens fokus legat på fönsterbyte, installation av säkerhetsdörrar och att anpassa föreningen inför stundande förändringar i världsekonomin. Fönster- och säkerhetsdörrar är numera installerade, vilket vi är väldigt tacksamma för, då om vi skulle genomföra detta idag, lär priset ha varit mycket högre.

Med kommande översyn av värmesystemet förväntar vi oss att vi kommer minska våra kostnader för uppvärmning. Dessutom är numera trevnaden och säkerheten för medlemmarna förhöjd.

Vi har också, tillsammans med vår ekonomiska förvaltare, fört löpande dialog om föreningens avtal och kostnader. Detta, tillsammans med underhållsplanen, har legat till grund för ett omfattande budgetarbete under hösten. I styrelsen känner vi oss alltfjämnt trygga med taget beslut om att höja föreningens avgift 15% från och med 1 januari 2024. Detta säkerställer att vi kan täcka våra ekonomiska förpliktelser dels nu, men också mot våra framtida underhåll. Med denna höjning säkerställer vi att föreningen ligger i framkant och tagit höjd för kostnadsökningar i samhället.

Vårt fokus ligger fortsatt på att minska kostnader och kommer sedermera vara att försöka göra större amorteringar, för att få ner våra räntekostnader.

Vi tackar för gånet års förtroende och blickar framåt mot våren med stor munterhet.

Gustav Frelin, Styrelseordförande

Jeanette Eriksson, Ledamot

Edvin Jakobsson, Ledamot

Jenny Karlsson, Ledamot

Jort Van den Berg, Ledamot

Evelina Houghton, Suppleant

Jonas Gustavsson, Suppleant

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett. Föregående år skedde 2 Överlåtelse.

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 37 medlemmar.

6 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 38 medlemmar.

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

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 15%.

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-TV.

Flerårsöversikt*Resultat och ställning (tkr)*

	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	1 559	1 381	1 368	1 350
Resultat efter finansiella poster	-4 247	159	-23	181
Förändring av underhållsfond	-1 004	268	154	347
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-3 008	662	63	75
Sparande, kr / kvm	207	309	-	-
Soliditet (%)	49	62	62	62
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	889	787	-	-
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	88	88	-	-
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	833	731	720	709
Lokalhyra, kr / kvm	1 700	1 612	1 575	1 555
Driftskostnad, kr / kvm	447	399	391	374
Energikostnad, kr / kvm	259	226	212	189
Ränta, kr / kvm	151	33	71	72
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	237	232	228	223
Lån, kr / kvm	8 470	6 537	6 558	6 579
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	8 968	6 922	6 944	6 966
Räntekänslighet (%)	10	9	-	-
Snittränta (%)	1,78	0,50	1,09	1,09

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 årets underhåll, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.



Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	21 882 398	1 004 271	-4 991 369	158 705
Disposition enligt föreningsstämma			158 705	-158 705
Avsättning till underhållsfond		388 000	-388 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 392 271	1 392 271	
Årets resultat				-4 247 180
Vid årets slut	21 882 398	-	-3 828 393	-4 247 180

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-4 832 664
Årets resultat före fondförändring	-4 247 180
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-388 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 392 271
Summa över/underskott	-8 075 573

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-8 075 573
-----------------------------------	-------------------

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	1 455 056	1 287 444
Övriga rörelseintäkter	3	104 040	93 724
Summa rörelseintäkter		1 559 096	1 381 168
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-5 130 274	-799 659
Övriga externa kostnader	7	-182 045	-102 619
Personalkostnader	8	-35 155	-31 737
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-234 838	-235 747
Summa rörelsekostnader		-5 582 312	-1 169 762
Rörelseresultat		-4 023 216	211 406
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 583	731
Räntekostnader och liknande resultatposter		-246 547	-53 432
Summa finansiella poster		-223 964	-52 701
Resultat efter finansiella poster		-4 247 180	158 705
Årets resultat		-4 247 180	158 705

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,16	27 578 500	27 813 338
Inventarier, maskiner och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		27 578 500	27 813 338
Summa anläggningstillgångar		27 578 500	27 813 338
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		59 154	48 575
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	42 736	25 534
Summa kortfristiga fordringar		101 890	74 109
<i>Kassa och bank</i>	12	507 563	1 166 536
Summa omsättningstillgångar		609 453	1 240 645
SUMMA TILLGÅNGAR		28 187 953	29 053 983

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		21 882 398	21 882 398
Underhållsfond		-	1 004 271
Summa bundet eget kapital		21 882 398	22 886 669
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 828 393	-4 991 369
Årets resultat		-4 247 180	158 705
Summa fritt eget kapital		-8 075 573	-4 832 664
Summa eget kapital		13 806 825	18 054 005
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	7 985 500	8 374 000
Summa långfristiga skulder		7 985 500	8 374 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	5 888 500	2 334 000
Leverantörsskulder		211 097	61 183
Depositioner		4 175	4 175
Skatteskulder		4 517	2 697
Övriga skulder		40 307	12 507
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	247 032	211 416
Summa kortfristiga skulder		6 395 628	2 625 978
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 187 953	29 053 983

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-4 023 216	211 406
Avskrivningar	234 838	235 747
	-3 788 378	447 153
 Erhållen ränta	 22 583	 731
Erlagd ränta	-246 547	-53 432
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-4 012 342	394 452
 <i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-29 005	16 591
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	216 374	-24 139
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 824 973	386 904
 <i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	5 500 000	-
Amortering av låneskulder	-2 334 000	-34 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 166 000	-34 000
 Årets kassaflöde	-658 973	352 904
Likvida medel vid årets början	1 166 536	813 632
Likvida medel vid årets slut	507 563	1 166 536

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Allmänna redovisningsprinciper**

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	Avskrivna
Inventarier, maskiner och installationer	Avskrivna

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 288 884	1 130 568
Hyror lokaler	166 172	156 876
Summa	1 455 056	1 287 444

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	87 048	87 048
Överlåtelseavgifter	3 939	2 398
Andrahandsuthyrningsavgifter	971	-
Övriga intäkter	12 082	4 278
Summa	104 040	93 724

I posten övriga intäkter ingår under 2023 elstöd, till en summa av 9 232 kr.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Lokaler	-	448
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	12 208	1 331
Armaturer, gemensamma utrymmen	12 372	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	2 221	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	12 079
VA & sanitet, installationer	15 816	1 394
Värme, installationer	-	6 953
Vattenskador	3 788	10 889
Summa	46 405	33 094

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	33 079
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	790 503	-
Husropp, fönster	3 561 500	79 384
Summa	4 352 003	112 463

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	52 554	50 734
Teknisk förvaltning	81 623	86 490
Serviceavtal	1 493	1 395
Förbrukningsmaterial	2 884	1 290
El	34 830	44 320
Uppvärmning	309 387	265 249
Vatten och avlopp	80 403	59 832
Avfallshantering	29 824	29 116
Försäkringar	17 928	15 544
Systematiskt brandskyddsarbete	33 892	13 086
Kabel-TV	26 809	24 575
Bredband	60 239	62 471
Summa	731 866	654 102



Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tele och post	4 283	4 309
Förvaltningskostnader	83 229	74 402
Revision	24 278	16 652
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	1	-
Bankkostnader	704	838
Stämpelskatt	64 375	-
Övriga externa tjänster	4 375	3 750
Övriga externa kostnader	800	2 668
Summa	182 045	102 619

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	26 750	24 150
Summa	26 750	24 150
Sociala avgifter	8 405	7 587
Summa	35 155	31 737

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	234 838	229 963
Markanläggningar	-	4 875
Inventarier, maskiner och installationer	-	909
Summa	234 838	235 747

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	23 395 695	23 395 695
-Mark	7 147 605	7 147 605
-Markanläggningar	-	48 750
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	30 543 300	30 592 050
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 729 962	-2 449 624
	-2 729 962	-2 449 624
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-234 838	-234 838
	-234 838	-234 838
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-2 964 800	-2 684 462
 Redovisat värde	27 578 500	27 813 338
 <i>Varav</i>		
Byggnader	20 430 895	20 665 733
Mark	7 147 605	7 147 605
 Taxeringsvärden		
Bostäder	25 200 000	25 200 000
Lokaler	1 124 000	1 124 000
Totalt taxeringsvärde	26 324 000	26 324 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>15 576 000</i>	<i>15 576 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	42 736	25 534
Summa	42 736	25 534

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	507 563	1 166 536
Summa	507 563	1 166 536

Not 13 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 888 500	2 334 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	7 985 500	5 990 500
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	2 383 500
Summa	13 874 000	10 708 000

Not 14 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	13 874 000	10 708 000
Summa	13 874 000	10 708 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	Löst	Löst	2 300 000	-	2300000	0
SEB	4,10 %	2026-03-28	-	2 300 000	-	2 300 000
SEB	0,79 %	2024-09-28	5 854 500	-	-	5 854 500
Stadshypotek	0,93 %	2028-09-30	2 553 500	-	34 000	2 519 500
SBAB	4,11%	2026-03-17	-	3 200 000	-	3 200 000
Summa			10 708 000	5 500 000	2 334 000	13 874 000

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

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	35 155	31 739
Upplupna räntekostnader	781	326
Förutbetalda intäkter	118 076	116 915
Upplupna revisionsarvoden	21 000	16 500
Upplupna driftskostnader	72 020	45 936
Summa	247 032	211 416

Not 16 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	14 710 000	11 510 000
Summa ställda säkerheter	14 710 000	11 510 000

Underskrifter

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

Gustav Frelin
Styrelseordförande

Jenny Karlsson

Jorrit Van Den Berg

Edvin Jakobsson

Jeanette Eriksson

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

Karin Svensson
Auktoriserad revisor



Årsredovisning - Brf Karl-Sölve

Antal sidor: 18
Verifikationsdatum: Apr 14 2024 04:46PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER:
66179699AFFCC
APR 14 2024 04:46PM

Deltagare

Elliot Hellberg (Skapare)
Bredablickgruppen

Gustav Frelin (Esignatur)

Jenny Karlsson (Esignatur)

Jorrit Van Den Berg (Esignatur)

Edvin Jakobsson (Esignatur)

Jeanette Eriksson (Esignatur)

Karin Svensson (Esignatur)



Apr 11 2024 10:28AM	Elliot Hellberg skickade dokumentet till deltagarna
Apr 11 2024 10:32AM	Gustav Frelin granskade dokumentet:
Apr 11 2024 10:33AM	 GUSTAV FRELIN signerade dokumentet
Apr 12 2024 03:27PM	Jenny Karlsson granskade dokumentet:
Apr 12 2024 03:40PM	 JENNY KARLSSON signerade dokumentet
Apr 12 2024 05:17PM	Jorrit Van Den Berg granskade dokumentet:
Apr 12 2024 05:18PM	 Jorrit Adrianus Van Den Berg signerade dokumentet
Apr 11 2024 10:45AM	Edvin Jakobsson granskade dokumentet:
Apr 11 2024 10:49AM	 EDVIN JAKOBSSON signerade dokumentet
Apr 11 2024 10:56AM	Jeanette Eriksson granskade dokumentet:
Apr 11 2024 11:00AM	 JEANETTE ERIKSSON signerade dokumentet
Apr 12 2024 07:30PM	Karin Svensson granskade dokumentet:
Apr 14 2024 04:46PM	 KARIN SVENSSON signerade dokumentet
Apr 14 2024 04:46PM	Dokumentet har signerats





Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Karl-Sölve, org.nr 769617-1888

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Karl-Sölve 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Bostadsrättsföreningen Karl-Sölve 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö, den dagen som framgår av elektronisk signatur
Ernst & Young AB

Karin Svensson
Auktoriserad revisor

RB - Brf Karl-Sölve

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Apr 14 2024 04:46PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER:
66179F8DEF48B
APR 14 2024 04:46PM

Deltagare

Elliot Hellberg (Skapare)
Bredablickgruppen

Karin Svensson (Esignatur)

Registrerade händelser

- Apr 11 2024
10:31AM

Elliot Hellberg skickade dokumentet till deltagarna
- Apr 12 2024
07:30PM

Karin Svensson granskade dokumentet:
- Apr 14 2024
04:46PM

 KARIN SVENSSON signerade dokumentet
- Apr 14 2024
04:46PM

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

