

Bostadsrättsföreningen Karl-Sölve

Årsredovisning 2024



BREDABLICK

 phm partner



Bostadsrättsföreningen Karl-Sölve

Org.nr: 769617-1888

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Karl-Sölve, 769617-1888, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

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.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Gustav Frelín
Ledamot	Edvin Jakobsson
Ledamot	Jonas Gustavsson
Ledamot	Josefine Lindegaard
Ledamot	Nils Olsson
Suppleant	Evelina Houghton
Suppleant	Jorrit Van Den Berg

Vald t.o.m. föreningsstämman

kommer
kommer
kommer
kommer
kommer
2025
2025

Revisor

Auktoriserad revisor	Arvid Höjbert
	Ernst & Young AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av: Jenny Karlsson

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, samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1,5 rok	2,5 rok
9	17

Total tomtarea:	822	kvm
Total bostadsarea:	1 547	kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 547	kvm
Total lokalarea:	91	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)
David Zimmerman Lundvik	15
Thomas Patrick Browett	34
Sabina Sudic Malkoc	42

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-09-11.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Telia
Bredband	Telia
Avfallshantering	Ragn Sells & VA-Syd
Elavtal avseende volym	E.ON
Fjärrvärme	E.ON
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal Kabel-TV/Bredband	Telia

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 11 449 kr (46 405 kr 2023) och planerat underhåll för 0 kr (4 352 003 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020-07-02 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 395 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 241 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll	År
Installation säkerhetsdörrar	2023
Byte samtliga fönster	2023
Underhållsspolning	2021
Ny tvättmaskin	2021
Målning samtliga dörrar på innergård	2021
Nytt passersystem	2020
Nytt torkskåp	2019
Nyanlagd utemiljö	2018
Dränering runt hela fastigheten	2018
Ny tvättmaskin	2017
Omläggning tak samt renovering skorstenar	2016
Nya ventiler till radiatorer	2016
Omfogning och tvättning av fasad	2016
Renovering och besiktning balkonger	2016
Injustering av värmesystem	2016
Målning fönster	2015
Relining avloppsstammar	2014
Stambyte tappvatten	2014
Byte av plåtarbeten inkl tak och hänggrännor	2012
Vattenstammar i kök och badrum bytt	1996
Elstambyte	1996



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-04-22. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (2023 skedde 4 överlåtelser).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 38 medlemmar.
11 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
6 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 43 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 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 2 %.

I grundårsavgiften ingår värme och vatten. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och tv.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	1 751	1 559	1 381	1 368
Resultat efter finansiella poster, tkr	314	-4 247	159	- 23
Förändring av underhållsfond	395	-1 004	268	154
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	154	-3 008	662	63
Sparande, kr/kvm	335	207	309	
Soliditet, (%)	50	49	62	62
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 015	889	787	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	90	88	88	
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	958	833	731	720
Lokalhyra, kr/kvm	1 766	1 700	1 612	1 575
Driftkostnad, kr/kvm	438	447	399	391
Energikostnad, kr/kvm	266	259	226	212
Ränta, kr/kvm	200	151	33	71
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	241	237	232	228
Skuldsättning, kr/kvm	8 431	8 470	6 537	6 558
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	8 927	8 968	6 922	6 944
Räntekänslighet, (%)	9	10	9	
Snittränta, (%)	2.37	1.78	0.5	1.09

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning 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.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	21 882 398	0	- 3 828 393	- 4 247 180
Disposition enligt föreningsstämma			-4 247 180	4 247 180
Avsättning till underhållsfond		395 000	-395 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				314 189
Vid årets slut	21 882 398	395 000	- 8 470 573	314 189

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 8 075 573
Årets resultat före fondändring	314 189
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 395 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	0
Summa över/underskott	- 8 156 384

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 8 156 384
Totalt	- 8 156 384

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	1 643 041	1 443 612
Övriga rörelseintäkter	3	107 666	115 484
Summa rörelseintäkter		1 750 707	1 559 096
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	4	-728 440	-5 130 274
Övriga kostnader	5	-114 812	-182 045
Personalkostnader	6	-40 148	-35 155
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-234 839	-234 838
Summa rörelsekostnader		-1 118 239	-5 582 312
RÖRELSERESULTAT		632 468	-4 023 216
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 117	22 583
Räntekostnader och liknande resultatposter		-327 396	-246 547
Summa finansiella poster		-318 279	-223 964
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		314 189	-4 247 180
RESULTAT FÖRE SKATT		314 189	-4 247 180
ÅRETS RESULTAT		314 189	-4 247 180



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	27 343 661	27 578 500
Summa materiella anläggningstillgångar		27 343 661	27 578 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		27 343 661	27 578 500
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 233	0
Övriga fordringar		61 579	59 154
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	71 203	42 736
Summa kortfristiga fordringar		138 015	101 890
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	867 671	507 563
Summa kassa och bank		867 671	507 563
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 005 686	609 453
SUMMA TILLGÅNGAR		28 349 347	28 187 953



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 882 398	21 882 398
Underhållsfond		395 000	0
Summa bundet eget kapital		22 277 398	21 882 398
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 470 573	-3 828 393
Årets resultat		314 189	-4 247 180
Summa fritt eget kapital		-8 156 384	-8 075 573
SUMMA EGET KAPITAL		14 121 014	13 806 825
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12 , 13	7 908 500	7 985 500
Summa långfristiga skulder		7 908 500	7 985 500
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		7 908 500	7 985 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12 , 13	5 900 900	5 888 500
Förskott från kunder		4 175	4 175
Leverantörsskulder		103 237	211 097
Skatteskulder		4 941	4 517
Övriga skulder		36 880	40 307
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	269 700	247 032
Summa kortfristiga skulder		6 319 833	6 395 628
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		6 319 833	6 395 628
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 349 347	28 187 953



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	632 468	-4 023 216
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	234 839	234 838
Summa	867 307	-3 788 378
Erhållen ränta	9 117	22 583
Erlagd ränta	-327 396	-246 547
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	549 028	-4 012 342
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	-36 125	-29 005
Minskning av rörelseskulder	-88 195	216 374
Kassaflöde från den löpande verksamheten	424 708	-3 824 973
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	5 832 500	5 500 000
Amortering av låneskulder	-5 897 100	-2 334 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-64 600	3 166 000
Årets kassaflöde	360 108	-658 973
Likvida medel vid årets början	507 563	1 166 536
Likvida medel vid årets slut	867 671	507 563



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	100
Markanläggningar	Avskrivna
Inventarier, maskiner och installationer	Avskrivna

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

Hysesintäkter

Hyror lokaler

Totalt årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 482 313	1 288 884
Hyror lokaler	160 728	154 728
Totalt årsavgifter och hyror	1 643 041	1 443 612



Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Andrahandsuthyrningsavgifter	0	971
Debiterad fastighetsskatt	10 824	11 444
Överlåtelseavgifter	5 492	3 939
Övriga intäkter	3 054	12 082
Kommunikation	88 296	87 048
	107 666	115 484
Totalt övriga rörelseintäkter	107 666	115 484

Not 4. Fastighetskostnader	2024	2023
Driftskostnader		
El	45 141	34 830
Uppvärmning	295 211	309 387
Vatten och avlopp	94 630	80 403
Avfallshantering	17 607	29 824
Teknisk förvaltning	83 744	81 623
Serviceavtal	1 845	1 493
Systematiskt brandskyddsarbete	15 809	33 892
Bredband	60 239	60 240
Kabel-TV	27 581	26 809
Försäkringar	20 119	17 928
Förbrukningsmaterial	1 446	2 884
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	53 620	52 554
	716 991	731 866
Reparationer		
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	12 372
Vattenskador	0	3 788
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 730	12 208
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	4 520	2 221
VA & sanitet, installationer	3 220	15 816
Värme, installationer	1 979	0
	11 449	46 405
Planerat underhåll		
Huskropp, fönster	0	3 561 500
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	0	790 503
	0	4 352 003
Totalt fastighetskostnader	728 440	5 130 274

Not 5. Övriga kostnader	2024	2023
Förvaltningskostnader	88 065	83 229
Revision	22 314	24 278
Tele och post	2 793	4 283
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	0	1
Bankkostnader	839	704
Stämpelskatt	0	64 375
Övriga externa tjänster	0	4 375
Övriga externa kostnader	801	800
Totalt övriga kostnader	114 812	182 045



Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	30 550	26 750
Sociala kostnader	9 598	8 405
	40 148	35 155
Totalt personalkostnader	40 148	35 155

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

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	234 839	234 838
	234 839	234 838

Not 8. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	23 395 695	23 395 695
Mark	7 147 605	7 147 605
Markanläggningar	48 750	48 750
Utgående anskaffningsvärden	30 592 050	30 592 050
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 2 964 800	- 2 729 962
Markanläggningar	- 48 750	- 48 750
Årets avskrivning på byggnader	- 234 839	- 234 838
Utgående avskrivningar	-3 248 389	-3 013 550
Utgående redovisat värde	27 343 661	27 578 500
<i>Varav</i>		
Byggnader	20 196 056	20 430 895
Mark	7 147 605	7 147 605
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	15 576 000	15 576 000
Taxeringsvärde mark	10 748 000	10 748 000
	26 324 000	26 324 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	25 200 000	25 200 000
Lokaler	1 124 000	1 124 000
	26 324 000	26 324 000

Not 9. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	14 710 000	14 710 000
Summa:	14 710 000	14 710 000

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	71 203	42 736
Summa	71 203	42 736



Not 11. Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	867 671	507 563
Summa	867 671	507 563

Not 12. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 900 900	5 888 500
Förfaller 2-5 år från balansdagen	7 908 500	7 985 500
Summa	13 809 400	13 874 000

Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek	2028-09-30	0,93 %	2 485 500	2 519 500
SEB	2026-03-28	4,10 %	2 291 400	2 300 000
SEB	2024-09-28	0,79 %	0	5 854 500
SBAB	2026-03-17	4,11 %	3 200 000	3 200 000
SEB	2025-09-28	2,91 %	5 832 500	0
Summa skulder till kreditinstitut			13 809 400	13 874 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-5 900 900	-5 888 500
			7 908 500	7 985 500

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

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	37 652	35 155
Upplupna räntekostnader	1 464	781
Förutbetalda intäkter	141 922	118 076
Upplupna revisionsarvoden	22 300	21 000
Upplupna kostnader	66 362	72 020
Summa	269 700	247 032



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Gustav Frelin
Ordförande

Edvin Jakobsson
Ledamot

Jonas Gustavsson
Ledamot

Josefine Lindegaard
Ledamot

Nils Olsson
Ledamot

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

Ernst & Young AB
Arvid Höjbert
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
13.05.2025 14:24

SENT BY OWNER:
Elliot Hellberg • 08.05.2025 10:16

DOCUMENT ID:
Byxiduy5gee

ENVELOPE ID:
Hki_d19lxg-Byxiduy5gee

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Karl-Sölve.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
NILS OLSSON	 Signed	08.05.2025 10:23	eID	
	Authenticated	08.05.2025 10:20	Low	
GUSTAV FRELIN	 Signed	08.05.2025 11:29	eID	
	Authenticated	08.05.2025 11:11	Low	
EDVIN JAKOBSSON	 Signed	12.05.2025 12:36	eID	
	Authenticated	12.05.2025 12:33	Low	
JONAS GUSTAVSSON	 Signed	12.05.2025 14:13	eID	
	Authenticated	12.05.2025 14:13	Low	
JOSEFINE LINDEGAARD	 Signed	13.05.2025 14:16	eID	
	Authenticated	13.05.2025 14:16	Low	
ARVID HÖJBERT	 Signed	13.05.2025 14:24	eID	
	Authenticated	13.05.2025 14:22	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.





Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Karl-Sölve för år 2024.

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 2024 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.



**Shape the future
with confidence**

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 Karl-Sölve för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Arvid Höjbert
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 13 maj 2025



RB BRF Karl-Sölve.pdf

(94192 byte)

SHA-512: 72ddfb0b2c7147ffba825ebe1077ccb173341
ece27ca8a8c9b9bd4590968afcd489fc443638c16b4272
93f8fc9b50edf38eb9ef5fc86c5959230ccb6c536a419

Underskrifter

2025-05-13 14:24:34 (CET)



Arvid Höjbert

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



RB Karl-Sölve

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

c03e7f52e2f1aeb33755858bf2a645b0cfd14c6702f6fed3daa856c7343dc6029774373fcc37d87587ff7dfe73ae0bdab370e8cf20a5c54dac137a4b9b8b64a5



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

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 till exempel 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 tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

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 en föreningsstämma 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@bradablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bradablickforvaltning.se

