

Årsredovisning
för
Brf Solbacken i Kalmar

769608-5765

Räkenskapsåret
2023-09-01 - 2024-08-31

Styrelsen för Brf Solbacken i Kalmar får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

BRF Solbacken upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt till föreningens medlemmar i fastigheten Svensknabben 7 i Kalmar. Föreningens totala lägenhetsyta uppgår till 2685 kvm. Föreningen äger fastighetens mark.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar.

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

Föreningen har sitt säte i Kalmar.

Medlemsinformation

Det har varit ett år av konsolidering, omförhandling av avtal och besparingar. 580 000 SEK har amorterats på våra bolån och ca 300 000 SEK avsatts på ett "Yttre fondkonto", för framtida planerade underhållsinsatser.

Under året har Brf Solbacken bl.a.

- Träffat nytt avtal om trappstädning
- Sagt upp vårt snöröjningsavtal
- Vi har bytt leverantör av el till föreningen
- Vi har även skrivit avtal med ny revisor

Tillsammans har det inneburit en besparing för föreningen och medlemmarna.

Vi har omförhandlat vårt största bolån i föreningen under en period av högt boränteläge. Tyvärr medför det ökade bolånekostnader som påverkar resultatet negativt under kommande verksamhetsår.

Hissar och värmepumpar har fått service och underhåll och är nu i bättre skick för framtiden men de kommer även i framtiden behöva löpande underhållservice. Våra vattenkostnader har ökat medan våra elkostnader minskat under verksamhetsåret 2023/2024.

Nya lås/passagelösningar till vår fastighet och lägenheter står på agendan kommande år.

Föreningen har en upprättad underhållsplan som styrelsen följer och arbetar aktivt med fastighetens löpande underhåll. Föreningen sätter av till en underhållsfond varje år.

YH Am GL
JB

Flerårsöversikt (Tkr)	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Resultat efter finansiella poster	295 830	196 806	61 468	327 826
Nettoomsättning	1 881 730	1 744 869	1 635 135	1 582 323
Soliditet (%)	73,0	72,1	71,9	71,8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	694	646	588	588
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 315	5 531	5 561	5 590
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 315	5 531	5 561	5 590
Sparande per kvm (kr/kvm)	228	201	98	197
Räntekänslighet (%)	7,7	8,6	9,5	9,5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	145	175	187	117
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,0	93,1	96,5	99,7

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	36 000 000	150 000	1 029 874	1 855 637	196 806	39 232 317
Disposition av föregående års resultat:				196 806	-196 806	0
Avs. Underhållsfond			130 000	-130 000		0
Uttag Underhållsfond			-110 960	110 960		0
Årets resultat					295 830	295 830
Belopp vid årets utgång	36 000 000	150 000	1 048 914	2 033 403	295 830	39 528 147

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 033 402
årets vinst	295 830
	2 329 232

Förslag till disposition:

reservering fond för yttre underhåll	0
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	2 329 232
	2 329 232

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Handwritten signatures and initials:
YR, M, G, ALQ, IB

Resultaträkning

	Not	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 881 730	1 746 619
Övriga rörelseintäkter		0	118 528
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 881 730	1 865 147
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 099 886	-1 264 396
Personalkostnader		-51 917	-43 979
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-205 238	-205 238
Summa rörelsekostnader		-1 357 041	-1 513 613
Rörelseresultat		524 689	351 534
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 313	117
Räntekostnader och liknande resultatposter		-236 172	-154 845
Summa finansiella poster		-228 859	-154 728
Resultat efter finansiella poster		295 830	196 806
Resultat före skatt		295 830	196 806
Årets resultat		295 830	196 806

LH IB GL
AQ Am

Balansräkning

Not

2024-08-31

2023-08-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	52 930 000	53 130 000
Inventarier, verktyg och installationer	5	39 266	44 504
Summa materiella anläggningstillgångar		52 969 266	53 174 504

Summa anläggningstillgångar

52 969 266 **53 174 504**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		14 577	320
Övriga fordringar		0	11
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 600	27 480
Summa kortfristiga fordringar		36 177	27 811

Kassa och bank

Kassa och bank		1 149 296	1 202 287
Summa kassa och bank		1 149 296	1 202 287
Summa omsättningstillgångar		1 185 473	1 230 098

SUMMA TILLGÅNGAR

54 154 739 **54 404 602**

1/B
JH
ALL
Au GL

Balansräkning

Not

2024-08-31

2023-08-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

36 150 000

36 150 000

Fond för yttre underhåll

1 048 914

1 029 874

Summa bundet eget kapital

37 198 914

37 179 874

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 033 402

1 855 637

Årets resultat

295 830

196 806

Summa fritt eget kapital

2 329 232

2 052 443

Summa eget kapital

39 528 146

39 232 317

Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

8

11 190 000

14 270 000

Summa långfristiga skulder

11 190 000

14 270 000

Kortfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

3 080 000

580 000

Leverantörsskulder

28 878

19 214

Skatteskulder

90 165

87 024

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

237 550

216 047

Summa kortfristiga skulder

3 436 593

902 285

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

54 154 739

54 404 602

1B
JH
AR
Ay
EL

Kassaflödesanalys

Not

2023-09-01
-2024-08-31

2022-09-01
-2023-08-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	524 689	351 534
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	205 238	205 238
Erhållen ränta	7 313	117
Erlagd ränta	-223 923	-154 976
Betald inkomstskatt	45	-11

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

513 362 401 902

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-14 257	2 950
Förändring av kortfristiga fordringar	5 880	34 294
Förändring av leverantörsskulder	9 664	-1 785
Förändring av kortfristiga skulder	12 359	14 395
Kassaflöde från den löpande verksamheten	527 008	451 756

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	-580 000	-80 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-580 000	-80 000

Årets kassaflöde

-52 992 371 756

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 202 287	830 532
Likvida medel vid årets slut	1 149 295	1 202 288

JA Om
IB AL GL

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Materiella anläggningstillgångar

<u>Tillämpade avskrivningstider:</u>	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	275
Inventarier, verktyg och installationer	10

Fastighetslån

Lån med bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Nyckeltalsdefinitioner

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

IB
JH
MQ
Ch
EL

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Månadsavgifter	1 862 952	1 735 620
El, garage	8 648	-7 059
Överlåtelseavgift	8 238	4 831
El laddbox	-108	11 477
Uthyrning andra hand	2 000	0
Övriga ersättningar, bidrag och intäkter	0	1 750
	1 881 730	1 746 619

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Fastighetsel	238 435	371 120
Vatten och avlopp	150 225	98 674
Sophämtning	54 048	55 471
Trädgårdsskötsel	69 571	83 005
Reparation och underhåll av fastighet	110 960	0
Löpande reparationer	83 716	221 727
Hissar	28 488	27 255
Övr fastighetskostnader	0	9 139
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	45 639	44 492
Fastighetsförsäkringspremier	38 113	29 394
Trappstädning	29 943	54 500
Vinterunderhåll	4 967	6 998
Yttre miljö	8 728	5 467
TV-avgifter	119 431	100 206
Förbrukningsinventarier	0	11 286
Förbrukningsmaterial	10 871	18 310
Representation, ej avdragsgill	0	13 920
Fast telefoni	1 252	13 671
Revisor	24 500	18 750
Redovisningstjänster	69 820	60 708
Konsultarvode	4 595	8 100
Bankkostnader	2 235	1 878
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	689	689
Övriga externa kostnader	3 660	9 636
	1 099 886	1 264 396

IB GL
MTH Am

Not 4 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	57 150 000	57 150 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 150 000	57 150 000
Ingående avskrivningar	-4 020 000	-3 820 000
Årets avskrivningar	-200 000	-200 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 220 000	-4 020 000
Utgående redovisat värde	52 930 000	53 130 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	52 375	52 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 375	52 375
Ingående avskrivningar	-7 871	-2 633
Årets avskrivningar	-5 238	-5 238
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 109	-7 871
Utgående redovisat värde	39 266	44 504

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 14 270 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-08-31	2023-08-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	11 190 000	14 270 000
	11 190 000	14 270 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 080 000	580 000
	3 080 000	580 000

IB GL
M [Signature]

Not 8 Fastighetslån

	2024-08-31	2023-08-31
Förfaller inom 1 år	3 080 000	580 000
Förfaller mellan 2 och 5 år	11 190 000	320 000
Förfaller senare än 5 år		13 950 000
	14 270 000	14 850 000

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Nya lån	Årets amortering	Utgående skuld
SEB	4,77	2025-10-28	3 550 000		500 000	3 050 000
SEB	2,82	2027-08-28	7 000 000		3 000 000	4 000 000
SEB	0,95	2026-01-28	4 300 000		80 000	4 220 000
SEB	3,95	2025-08-28		3 000 000		3 000 000
			14 850 000	3 000 000	3 580 000	14 270 000

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckning	21 000 000	21 000 000
	21 000 000	21 000 000

Kalmar 2024-10-11

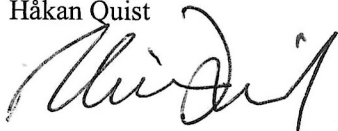
Anders Svensson
Ordförande



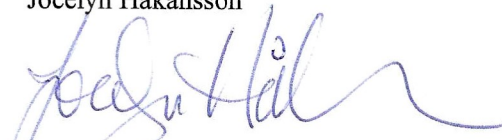
Ingbritt Borstrand



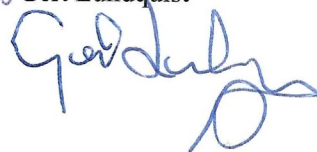
Håkan Quist



Jocelyn Håkansson



Gert Lundquist



Min revisionsberättelse har lämnats 2024-10-11



Frida Njord Petersson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Solbacken i Kalmar
Org. Nr. 769608-5765

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Solbacken i Kalmar för räkenskapsåren 2023-09-01 – 2024-08-31. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag är oberoende i förhållande till föreningen. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att revisionen alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 revisionen använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

13, 1, 112
44
GL
Ar

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

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

GL
1B
2
JH
Pm

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Solbacken i Kalmar för räkenskapsåret 2023-09-01 – 2024-08-31 samt av förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag är oberoende i förhållande till föreningen. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

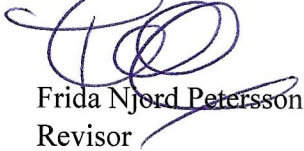
Mott mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision 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.

GL 3 1B
MEJA Am

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

Kalmar den 11 oktober 2024


Frida Njord Petersson
Revisor

IB₄ GL
 