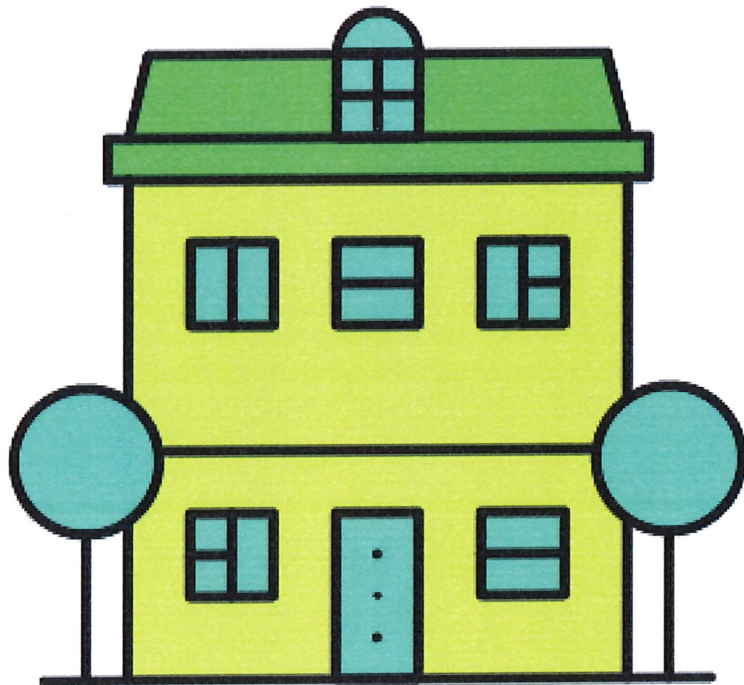


# Årsredovisning 2023



**Bostadsrättsföreningen Solberget i  
Olofstorp**

769630-4919

## Att bo i bostadsrätt

### Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt "delägare" i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

### Vad är en bostadsrätt?

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

### Ägare

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har en nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten går att överlåta och kan säljas.

### Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna in motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Här ska bl.a. beslutas om fastställelse av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka frågor som styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för "skötseln" av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och när det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

### Hur fungerar ekonomin?

En bostadsrättsförening ska själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi. Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmars intresse - framförallt de ekonomiska - på bästa sätt. En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

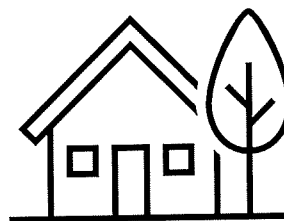
Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening? Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvodet, administration m.m.

### Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavaren bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

### Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.



## Att läsa en årsredovisning

### ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

### Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

### Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/anspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

### Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

### Kassaflödesanalys

Visar föreningens finansiella flöden, det vill säga föreningens in- och utbetalningar under räkenskapsåret

### Noter

Ger ytterligare information om vilka redovisningsprinciper som använts samt posterna i resultaträkningen, balansräkningen och kassaflödesanalysen.

## TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

### Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll.

### Övriga externa kostnader

Förbrukningsmaterial, kostnader för föreningens administration samt övriga kostnader.

### Personalkostnader

Styrelsearvoden samt ev. ersättningar till anställda.

### Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

### Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

### Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

### Långfristiga skulder

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

### Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

### Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

### Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

### Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

### Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

### REVISIONSBERÄTTELSEN

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



Styrelsen för Brf Solberget i Olofstorp får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Brf Solberget i Olofstorp, med säte i Göteborg, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

### Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-08-24.

### Ekonomisk plan

Ekonomisk plan för föreningens verksamhet har registrerats hos Bolagsverket 2017-03-24.

### Fastighet

Föreningen äger fastigheten Olofstorp 4:293 i Göteborgs kommun. Fastighetens area är 3 130 kvm. Byggnationen pågick under 2016-2017 och inflyttning skedde under hösten 2017. Föreningens fastighet består av 10 kedjehus. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan är 1 062 kvm.

Fastigheten har del i gemensamhetsanläggning GA:57 med 5 andelar av totalt 15. GA:57 består av väg, Bergums Prästgårdsbacke. Fastigheten har del i Lyckås-Karlsbergs Samfällighetsförening med 2 andelar.

### Lägenhetsfördelning

10 st 4 rum och kök

### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 19 504 000 kr, varav byggnadsvärdet är 13 143 000 kr och markvärde 6 361 000 kr.

### Fastighetsavgift

Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift avseende bostäder under de 15 första åren efter fastställt värdeår. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastigheten har deklarerats som färdigställd och fått 2017 som värdeår.

### Årsavgifter

Föreningens medlemmar betalar årsavgifter för att täcka utgifter för löpande drift och underhåll av fastigheten, ränta och amortering på föreningens lån samt avsättningar för framtida underhållsbehov.

### **Avsättning till underhållsfond**

Avsättning till underhållsfond sker årligen för att täcka planerat underhållsbehov enligt underhållsplan, framtagen 2021-08-26. Under de kommande 10 åren beräknas underhållsbehovet att uppgå till 824 tkr.

### **Ekonomisk förvaltning**

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Baker Tilly Ahlgren & Co.

### **Teknisk förvaltning**

Föreningen har inga tecknade avtal om teknisk förvaltning vad gäller fastighetsskötsel och städning.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Styrelsen överlämnar härmed föreningens bokslut för verksamhetsåret 2023. Verksamhetsåret 2023 har präglats av den något turbulenta situationen på räntemarknaden i landet. En situation som förändrat villkoren för vår förening såväl som för alla oss enskilda. Föreningen kom från en lågräntesituation till en dramatiskt förändrad räntenivå vilket ledde till en kraftig avgiftshöjning samtidigt som nya räntevillkor förhandlades. De beslut som fattades av styrelsen har resulterat i att föreningen kunnat hålla samma resultatnivå för året som för de tidigare åren. I övrigt har inte 2023 inneburit några andra dramatiska händelser. Föreningen uppvisar en fortsatt popularitet bland köparna på marknaden, med nya medlemmar under året. Vidare står vi värdar för en flyktingfamilj från Ukraina, vilket känns bra. För 2024 kommer räntesituationen fortsatt att sätta sin prägel, med en ny räntenivå för föreningen vilket leder till nya krav på avgiftshöjning.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften 2024-04-01 med 23 %.

### **Medlemsinformation**

Föreningen upplåter 10 lägenheter med bostadsrätt. Under året har 2 överlåtelser skett (0 fg år). Antalet medlemmar i föreningen är 15 stycken (15 fg år).

### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2023-05-14 och följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Leif Jönsson	ledamot/ordförande
Jimmy Björkqvist	ledamot
Mats Fessé	ledamot

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

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden, inklusive konstituerande och en ordinarie föreningsstämma.

### **Revisor**

Henrik Ahlgren	auktoriserad revisor
----------------	----------------------



<b>Flerårsöversikt (Kr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	643 797	581 594	554 895	554 454
Resultat efter finansiella poster	-155 651	-140 874	-134 934	-95 909
Soliditet (%)	68,6	68,5	68,4	68,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	604	546	522	522
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 887	11 002	11 118	11 233
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 887	11 002	11 118	11 233
Sparande per kvm (kr/kvm)	138	139	162	169
Räntekänslighet (%)	18,0	20,2	21,3	21,5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	49	45	39	39
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,7	98,4	96,7	97,8
Bokfört värde per kvm boarea	34 528	34 787	35 045	35 304
Fastighetens belåningsgrad (%)	32	32	32	32
Avsättning underhållsfond per kvm boarea	80	262	62	62
lanspråktagande av underhållsfond per kvm boarea	0	0	0	0

### Uppllysning vid förlust

Föreningens resultaträkning visar att föreningen går med ett bokföringsmässigt underskott. Detta beror till stor del på att samtliga avskrivningar av föreningens byggnad inte täcks av årsavgifterna. Avskrivningar är en bokföringsmässig justering av fastighetsvärdet som inte påverkar föreningens kassaflöde.

Styrelsen ser över nivån på årsavgifterna årligen. Vid större räntehöjningar kan årsavgifterna behöva höjas. Större framtida underhållsåtgärder kan behöva finansieras med nya lån som även kan innebära en höjning av årsavgifterna.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 080 745	475 707	-808 775	-140 874	<b>25 606 803</b>
Disposition av föregående års resultat:			-140 874	140 874	<b>0</b>
Årets avsättning		84 600	-84 600		<b>0</b>
Årets resultat				-155 651	<b>-155 651</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>26 080 745</b>	<b>560 307</b>	<b>-1 034 249</b>	<b>-155 651</b>	<b>25 451 152</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 034 249
årets förlust	-155 651
	<b>-1 189 900</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	82 400
i ny räkning överföres	-1 272 300
	<b>-1 189 900</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	643 797	581 594
Övriga intäkter		0	7 687
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>643 797</b>	<b>589 281</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-182 403	-129 595
Övriga externa kostnader	4	-56 822	-56 161
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-274 882	-274 882
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-514 107</b>	<b>-460 638</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>129 690</b>	<b>128 643</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-285 341	-269 517
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-285 341</b>	<b>-269 517</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-155 651</b>	<b>-140 874</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-155 651</b>	<b>-140 874</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-155 651</b>	<b>-140 874</b>

*ma*

*f*



## Balansräkning

Not                      2023-12-31                      2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	5	36 668 414	36 943 296
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>36 668 414</b>	<b>36 943 296</b>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>36 668 414</b>	<b>36 943 296</b>
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar		10	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 869	63 695
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>59 879</b>	<b>63 705</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		395 267	386 975
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>395 267</b>	<b>386 975</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>455 146</b>	<b>450 680</b>

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>37 123 560</b>	<b>37 393 976</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------



## Balansräkning

Not                      2023-12-31                      2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		26 080 745	26 080 745
Fond för yttre underhåll		560 307	475 707
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>26 641 052</b>	<b>26 556 452</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		-1 034 249	-808 775
Årets resultat		-155 651	-140 874
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 189 900</b>	<b>-949 649</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>25 451 152</b>	<b>25 606 803</b>

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	11 439 220	11 561 892
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 439 220</b>	<b>11 561 892</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7	122 672	122 672
Leverantörsskulder		35 234	13 290
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	75 282	89 319
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>233 188</b>	<b>225 281</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

37 123 560                      37 393 976



## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-155 651	-140 874
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		274 882	274 882
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>119 231</b>	<b>134 008</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		0	9 581
Förändring av kortfristiga fordringar		3 826	489
Förändring av leverantörsskulder		21 944	-29 949
Förändring av kortfristiga skulder		-14 037	21 621
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>130 964</b>	<b>135 750</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-122 672	-122 672
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-122 672</b>	<b>-122 672</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>8 292</b>	<b>13 078</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		386 975	373 897
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>395 267</b>	<b>386 975</b>

M

+

## 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.

2016-04-25 förvärvade Brf Solberget i Olofstorp fastigheten Göteborg Olofstorp 4:293 av Boro Väst 3 AB. Förvärvet har redovisats i enlighet med RedU 9.

Föreningens fastighet har anskaffats genom aktieförvärv. Föreningen har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatt som värderas till 0 kr då syftet med innehavet av föreningens fastighet bedöms som evig.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

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.

wa

f

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Anger hur många procent årsavgifterna behöver höjas för att täcka en procents höjd ränta på föreningens skulder.

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.

Bokfört värde per kvm boarea (kr/kvm)

Bokfört värde på föreningens byggnad och mark fördelat på ytan för föreningens bostadsrätter och eventuella hyresrätter.

Fastighetens belåningsgrad (%)

Räntebärande skulder per balansdagen i förhållande till bokfört värde på föreningens byggnad och mark.

Avsättning till underhållsfond per kvm (kr/kvm)

Årets avsättning till underhållsfond dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Ianspråktagande av underhållsfond per kvm (kr/kvm)

Årets ianspråktagande av underhållsfond dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.





## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Årsavgifter	589 166	532 279
Fakturerad vattenförbrukning	52 794	47 396
Stadgeenlig pantsättningsavgift	1 837	1 919
	<b>643 797</b>	<b>581 594</b>

I föreningens årsavgifter ingår vatten och avlopp. Hushållsel, värme samt renhållning ingår ej.

## Not 3 Driftkostnader

	2023	2022
Vatten och avlopp	-52 486	-47 399
Snöröjning och renhållning	-30 700	-26 100
Reparation av fastighet	-27 844	-1 431
Underhåll av fastighet	-27 425	-13 700
Fastighetsförsäkring	-43 448	-40 665
Lokalhyra	-500	-300
	<b>-182 403</b>	<b>-129 595</b>

## Not 4 Övriga kostnader

	2023	2022
Programvaror	-1 350	-1 350
Förbrukningsmaterial	0	-188
Ersättning till revisor	-9 750	-15 000
Redovisningstjänster	-31 662	-30 751
Pant- och överlåtelseavgifter	-3 676	-1 448
Bankkostnader	-2 547	-2 394
Föreningsavgifter	-6 490	-4 030
Övriga kostnader	-1 347	-1 000
	<b>-56 822</b>	<b>-56 161</b>

~

~

### Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 309 630	38 309 630
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>38 309 630</b>	<b>38 309 630</b>
Ingående avskrivningar	-1 366 334	-1 091 452
Årets avskrivningar	-274 882	-274 882
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 641 216</b>	<b>-1 366 334</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>36 668 414</b>	<b>36 943 296</b>

### Not 6 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	10 948 532	11 071 204
	<b>10 948 532</b>	<b>11 071 204</b>

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea Hypotek	2,50	2024-03-20	5 780 946	5 842 282
Nordea Hypotek	2,40	2024-02-21	5 780 946	5 842 282
			<b>11 561 892</b>	<b>11 684 564</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			122 672	122 672

### Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	12 574	12 707
Förutbetalda intäkter	58 408	57 362
Övriga upplupna kostnader	4 300	19 250
	<b>75 282</b>	<b>89 319</b>



**Not 9 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	12 268 000	12 268 000
	<b>12 268 000</b>	<b>12 268 000</b>

Olofstorp 26/3 2024

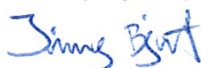


Leif Jönsson



Mats Fessé

Jimmy Björkqvist



Min revisionsberättelse har lämnats 28 / 3 2024



Henrik Ahlgren  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Solberget i Olofstorp

Org.nr 769630-4919

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solberget i Olofstorp för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

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

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 de 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. De 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*

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

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



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

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

## 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 Solberget i Olofstorp för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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:

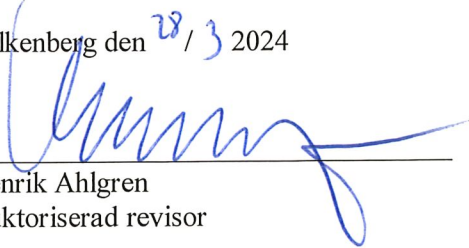
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt 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 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 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 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.

Falkenberg den 28/3 2024



---

Henrik Ahlgren  
Auktoriserad revisor