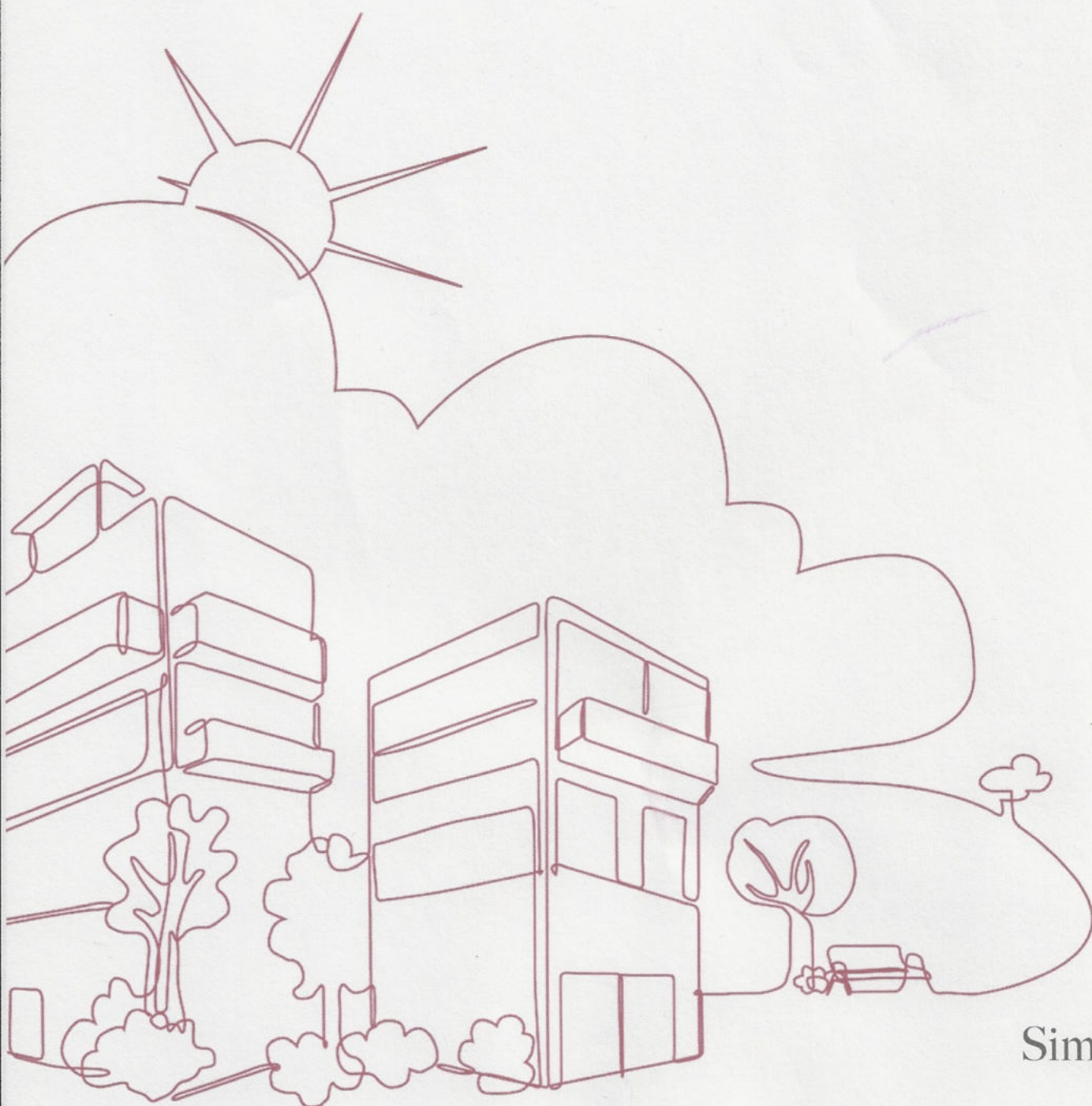


Årsredovisning 2023

Brf Soluret i Malmö

769638-9308



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Soluret i Malmö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning om negativt resultat	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 14

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2020-08-26.

Säte

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Soluret i Malmö	2023	Malmö

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa .

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2023

Föreningen har 45 bostadsrätter om totalt 3 240 kvm.

Styrelsens sammansättning

Louise Björkman	Ordförande
Cecilia Tang Ma	Styrelseledamot
Fredrik Pålsson	Styrelseledamot
Igor Lazetic	Styrelseledamot
Rajeev Kumar Jain	Styrelseledamot
Mustafa Al-Kefagy	Suppleant
Sean Ronald Kisch	Suppleant

Valberedning

Jessica Raneheim
Christoffer Johansson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Adem Saran Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-03-15.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-14. Överlåtelse av ny styrelse.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Dagvattet Samfällighetsförening, med en andel på 16%.

Samfälligheten förvaltar tre områden tillsammans med Lansa och Riksbyggen. GA:1 Kommunikationsyta (vår innergård) GA:2 Kommunikationsyta, belysning, dagvatten (vägen) GA:3 Källsortering (sopstationerna)

Andelstalen varierar från vilken GA de gäller men Brf Solurets totala kostnad är ca 16% .

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ny förening, pga den höga räntenivån har styrelsen beslutat att höja avgiften med 9 % till 2024.

Övriga uppgifter

Större vattenläcka hos en medlem som även påverkade ytterligare en medlem.

Kallade av hyresnämnden till tingsrätten i överklagande av medlem om andrahandsuthyrning, där hyresnämnden dömde till förenings fördel.

Styrelsen har valt att inte ta ut något styrelsearvode under 2023.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 0 st. Tillkommande medlemmar under året var 77 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 69 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2024 = 1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2024 = 573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2024 = 5 730 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022
Nettoomsättning	1 140 754	-
Resultat efter fin. poster	-789 244	-
Soliditet (%)	73	-
Yttre fond	-	-
Taxeringsvärde	63 600 000	-
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	541	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	139,5	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	13 133	-
Skuldsättning per kvm totalyta	13 133	-
Sparande per kvm totalyta	52	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	18	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	48	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	15	-
Energikostnad per kvm totalyta	80	-
Räntekänslighet (%)	24,26	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 44 439 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning om negativt resultat

Negativt resultat pga ny bostadsrättsförening. Föreningen vidtar åtgärder med att se över leverantörs avtal och lån.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	0	-	118 095 000	118 095 000
Upplåtelseavgifter	0	-	1 836 952	1 836 952
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	0	0	-	0
Årets resultat	0	0	-789 244	-789 244
Eget kapital	0	0	119 142 708	119 142 708

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	-789 244
Totalt	-789 244

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	161 700
Balanseras i ny räkning	-950 944
	-789 244

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 140 754	0
Övriga rörelseintäkter	3	116 366	0
Summa rörelseintäkter		1 257 120	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6	-420 593	0
Övriga externa kostnader	7	-33 621	0
Övriga rörelsekostnader		-958 392	0
Summa rörelsekostnader		-1 412 606	0
RÖRELSERESULTAT		-155 486	0
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-633 758	0
Summa finansiella poster		-633 758	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-789 244	0
ÅRETS RESULTAT		-789 244	0

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	8	161 258 560	0
Pågående projekt		0	131 030 159
Summa materiella anläggningstillgångar		161 258 560	131 030 159
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		161 258 560	131 030 159
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		35 144	0
Övriga fordringar	9	0	-40 527 536
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	178 789	0
Summa kortfristiga fordringar		213 933	-40 527 536
Kassa och bank			
Kassa och bank		744 620	4 546 769
Summa kassa och bank		744 620	4 546 769
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		958 553	-35 980 767
SUMMA TILLGÅNGAR		162 217 113	95 049 392

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		119 931 952	0
Summa bundet eget kapital		119 931 952	0
Fritt eget kapital			
Årets resultat		-789 244	0
Summa fritt eget kapital		-789 244	0
SUMMA EGET KAPITAL		119 142 708	0
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	28 167 000	90 354 375
Summa långfristiga skulder		28 167 000	90 354 375
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		14 383 000	0
Leverantörsskulder		126 875	0
Skatteskulder		0	196 288
Övriga kortfristiga skulder		20 634	4 498 729
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	376 896	0
Summa kortfristiga skulder		14 907 405	4 695 017
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		162 217 113	95 049 392

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-155 486	0
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	958 392	0
	802 906	0
Erlagd ränta	-614 882	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	188 024	0
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-40 741 469	40 478 877
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-4 189 488	595 330
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-44 742 934	41 074 207
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-31 186 793	-130 981 500
Förvärv av finansiella tillgångar	-12 950 000	-12 950 000
Avyttring av finansiella tillgångar	12 950 000	12 950 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-31 186 793	-130 981 500
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	119 931 952	0
Upptagna lån	18 500 000	90 354 375
Amortering av lån	-66 304 375	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	72 127 577	90 354 375
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 802 149	447 082
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 546 769	4 099 688
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	744 620	4 546 769

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Soluret i Malmö har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	989 780	0
Intäkter internet	47 782	0
Vatten	46 024	0
El	37 477	0
Andrahandsuthyrning	19 691	0
Summa	1 140 754	0

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Vidarefakturering	116 366	0
Övriga intäkter	-0	0
Summa	116 366	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Vidarefakturering extern	42 334	0
Teknisk fastighetsförvaltning enligt avtal	54 594	0
Summa	96 928	0

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	57 151	0
Uppvärmning	155 980	0
Vatten	47 304	0
Summa	260 435	0

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Kabel-TV	24 202	0
Samfällighet	39 028	0
Summa	63 230	0

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	14 871	0
Ekonomisk förvaltning	18 751	0
Summa	33 621	0

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	162 631 952	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	162 631 952	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-958 392	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-958 392	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	161 673 560	0
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>47 163 000</i>	<i>0</i>
Taxeringsvärde under uppförande		
Taxeringsvärde byggnad under uppförande	35 600 000	0
Taxeringsvärde mark under uppförande	28 000 000	0
Summa	63 600 000	0

NOT 9, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Kort fr fordringar hos koncernbolag	0	-40 527 536
Summa	0	-40 527 536

NOT 10, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	137 609	0
Kabel-TV	25 014	0
Förvaltning	16 166	0
Summa	178 789	0

NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea Hypotek AB	2027-06-16	4,70 %	14 184 000	
Nordea Hypotek AB	2026-06-17	4,83 %	14 183 000	
Nordea Hypotek AB	2024-06-28	4,83 %	14 183 000	
Summa			42 550 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 050 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 12, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
El	20 643	0
Uppvärmning	44 009	0
Vatten	12 202	0
Uppl kostn räntor	18 876	0
Förutbetalda avgifter/hyror	281 166	0
Summa	376 896	0

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	42 700 000	Inga

Underskrifter

Malmö, 2024-04-10

Ort och datum



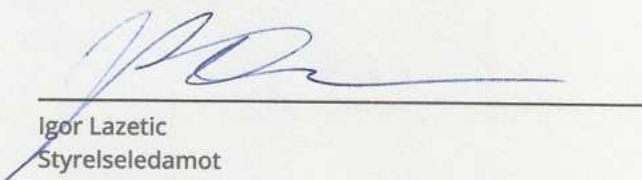
Louise Björkman
Ordförande




Cecilia Tang Ma
Styrelseledamot



Fredrik Pålsson
Styrelseledamot

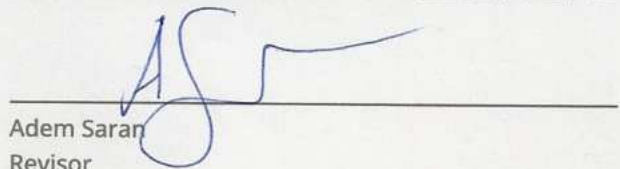


Igor Lazetic
Styrelseledamot



Rajeev Kumar Jain
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-10



Adem Saran
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman Brf Soluret i Malmö, 769638-9308

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Soluret i Malmö för år 2023. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av vår revision.

Vi har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt vår bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar vi föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Malmö 2024-04-10

Ort och datum


Adem Sarah