



Årsredovisning för Brf Solsången 7

Organisationsnummer 716420-0672

2023-01-01 - 2023-12-31



Stämman den 23 maj 2024



ÅRSREDOVISNING

BRF SOLSÅNGEN 7

Org. nr 716420-0672

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse:

Ordförande: Bertil Johansson
Sekreterare: Christina Dafgård-Jusélius
Kassör: Ulf Nordström
Ledamot: Lena Ericsson
Ledamot: Conny Andersson
Suppleant: Jan Cedervall
Suppleant: Ylva Olsson Hjälm Dahl
Suppleant: Ömer Toll t.o.m. 2023-11-13

Revisorer:

Revisor: Pär-Ola Larsson
Suppleant: Therese Karlgren

Extern revisor: Olle Svedman
Suppleant: Anne Wiklund

Valberedning: Ylva Olsson Hjälm Dahl, sammankallande
Gustav Nacke

Ekonomisk administration: Catharina Jacobson



Föreningsfrågor:

- Ordinarie årsstämma hölls den 11maj 2023.
- Styrelsen har under året haft regelbunden kontakt i flera föreningsangelägenheter samt hållit 19 protokollförda sammanträden.
- Den 29 maj var det årlig städkväll.
- Föreningen består 2023-12-31 av 32 medlemslägenheter och upplåter 2 lägenheter med hyresrätt.
- Tre bostadsrätter har bytt ägare under året.
- Total bostadsyta är beräknad till 1 582 kvm. Fastighetens tomtareal är 1 404 kvm på fri grund.

Fastigheten:

- Tvättutrustning till tvättstugan bestående av en ny tvättmaskin och en ny torktumlare har installerats.
- Besiktning av golvet och räcket på takterrassen har utförts.
- Förutom ovanstående har det inte varit behov av att utföra några omfattande renoveringar inom fastigheten förutom löpande underhåll. Styrelsen har fortsatt att planera för en kommande fasadrenovering.
- Styrelsen har tecknat ett rörligt prisavtal på el. Detta har under året medfört att kostnadsökningen har blivit lägre för fastighetens elförbrukning.
- Styrelsen har förhandlat med Stockholm Exergi AB angående deras avisering om en kraftig höjning av priset på fjärrvärme för år 2024. Parterna har inte kunnat enas. Ärendet är, genom fullmakt till Fastighetsägarna Stockholm, lämnat för medling till Fjärrvärmenämnden. Beslut från Fjärrvärmenämnden har ännu inte kommit.

UNDERHÅLL

Föreningen har en underhållsplan som uppskattar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används såväl för planering av tekniskt underhåll som för ekonomisk planering.

Underhållsplan som avser de viktigaste kommande åtgärderna för underhåll och återinvesteringar.

Uppskattad kostnad och uppskattad tidsplan. Inget av dessa bedöms som ett akut behov.

Fasadrenovering 5 800 000 SEK. 3-5 år.

Ny undercentral 275 000 SEK. 3-5 år.



Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- 1 februari 2024 höjdes månadsavgifterna med 10,5 % baserat på andelstalen exklusive avgiften för TV/Bredband.
- Fjärrvärmennämnden har meddelat att ansökningen om medling avslås. (Se sista stycket Fastigheten).

Ekonomi

Taxeringsvärdet för året är 66 600 000 kr varav byggnadsvärdet 19 600 000 kr samt markvärdet 47 000 000 kr

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom försäkringsbolaget TryggHansa.

Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsyta uppgår till 698 kr Hyrorna höjdes med 5,8 % den 1 april 2024.

	2023	2022	2021	2020	2019
Flerårsöversikt					
Sparande kr/kvm	154	124	151	0	0
Energikostnad kr/kvm	296	264	250	229	239
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	698	698	651	635	635
Årsavgifter/totala intäkter	85	85	84	84	84
Nettoomsättning tkr	1203	1192	1125	1098	1098
Resultat efter finansposter tkr	52	33	50	-302	-1240
Soliditet %	98	98	97	97	96

Föreningen har sedan räkenskapsåret 2008 inga räntebärande skulder varför nyckeltal för skuldsättningsgrad och räntekänslighet ej är medtagna i flerårsöversikten.

Årets resultat uppgår till 55 363 kr. Styrelsen förslår som resultatdisposition till yttre underhållsfonden görs en avsättning på 199 800 kr (0,3 % av taxeringsvärdet enligt föreningens stadga) återstoden -144 437 kr balanseras i ny räkning.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Lan LE" and "CJ".



Beträffande årets resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat – och balansräkning med tilläggsuppgifter.

RESULTATRÄKNING		2023	2022
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	<u>1 203 957</u>	<u>1 192 779</u>
		1 203 957	1 192 779
RÖRELSENS KOSTNADER			
Övriga externa kostnader	Not 2	1 093 572	1 039 829
Avskrivningar	Not 3,4	<u>191 299</u>	<u>162 171</u>
Summa rörelsekostnader		1 284 871	1 202 000
RÖRELSERESULTAT		- 80 914	- 9 221
Ränteintäkter		<u>136 277</u>	<u>43 159</u>
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER		55 363	33 938
ÅRETS RESULTAT		<u>55 363</u>	<u>33 938</u>

02. 902
lan 4
BY 010
C2



Balansräkning

TILLGÅNGAR		2023.12.31	2022.12.31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 3	2 947 145	2 975 251
Inventarier, verktyg och installationer	Not 4	2 380 832	2 398 388
Summa anläggningstillgångar		<u>5 327 977</u>	<u>5 373 639</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar		5 172	6 969
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 323	23 167
		<u>19 495</u>	<u>30 136</u>
Kassa och bank		6 399 036	6 226 739
Summa omsättningstillgångar		<u>6 418 531</u>	<u>6 256 875</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>11 746 508</u>	<u>11 630 514</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	Not 5		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 602 244	5 602 244
Upplåtelseavgifter		5 055 610	5 055 610
Fond för yttre underhåll		435 146	357 739
Summa bundet kapital		<u>11 093 000</u>	<u>11 015 593</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	Not 5,6	311 833	355 302
Årets resultat		55 363	33 938
		<u>367 196</u>	<u>389 240</u>
Summa eget kapital		11 460 196	11 404 833
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		143 072	83 709
Skatteskulder		52 989	50 563
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		62 813	63 739
Övriga kortfristiga skulder		27 438	27 670
Summa kortfristiga skulder		<u>286 312</u>	<u>225 681</u>
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>11 746 508</u>	<u>11 630 514</u>

or. PBL
Lan 4
E
B
C



KASSAFLÖDESANALYS	2023	2022
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	- 80 914	- 9 221
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	191 299	162 171
Reklamerad faktura		60 000
Erhållna räntor	136 277	43 159
<hr/>		
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL	246 662	256 109
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL		
Förändring rörelsefordringar	10 641	- 15 498
Förändring rörelseskulder	60 631	- 171 879
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	317 934	68 732
<hr/>		
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	- 145 637	-
<hr/>		
ÅRETS KASSAFLÖDE	172 297	68 732
Likvida medel vid årets slut	6 399 036	6 226 739
Likvida medel vid årets början	- 6 226 739	- 6 158 007
	172 297	68 732



Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med BFNAR 2016:10 och BFNAR 2023:1

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Tillgångar (utom byggnader och mark se nedan) har värderats till anskaffningsvärden. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta

Byggnader och mark

Under 2014 gjordes uppdelning av byggnader och mark i redovisningen.

Redovisat värde på mark är baserat på taxeringsvärde för mark anskaffningsåret 1993.

Ingen avskrivning sker på markvärdet

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad ekonomiska livslängd.

Byggnad	50 år
Fjärrvärmeanläggning	50 år
VA stammar	50 år
Fastighetsnät	10 år
Säkerhetsdörrar	20 år
Tvättmaskiner	5 år

	2023	2022
Not 1		
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter	1 018 392	1 018 392
Hyror	180 050	172 294
Överlåtelseavgifter	3 940	1 163
Pantsättningsavgifter	1 575	930
	<hr/>	<hr/>
	1 203 957	1 192 779

Not 2

Driftskostnader		
EL & Vatten	138 126	125 266
Fjärrvärme	329 674	291 875
Städning & sophämtning	124 876	114 673
Försäkringar	60 709	53 298

os. Per
Lan LE
M O
ED



Fastighetsskatt	54 026	51 272
Övriga kostnader	58 413	49 898
Vattenskada	11 953	-
Stamspolning	-	48 125
Terassbrunnar	-	46 375
Slukhållet	-	24 330
Takterrassen	7 082	3 563
Styrelsearvode inkl soc kost	48 536	55 328
Reklamerad fönsterfaktura	-	60 000
Löpande underhåll	43 633	28 243
Fastighetservice		
	216 544	207 583
	1 093 572	1 039 829

Not 3

Byggnad

	2023	2022
Anskaffningsvärde	2 995 325	2 995 325
Årets avskrivning enligt plan	- 28 106	- 28 106
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 2 405 074	- 2 376 968
Bokfört byggnadsvärde	562 145	590 251
Bokfört markvärde	2 385 000	2 385 000
Redovisat värde	2 947 145	2 975 251

Not 4

Maskiner och inventarier

Fjärrvärmeanläggning

	2023	2022
Anskaffningsvärde	248 559	248 559

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'Lan E' and '2023'.



Årets avskrivning enligt plan	- 4 971 -	4 971
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	- 144 159 -	139 188
Redovisat värde	99 429	104 400
VA Stammar		
Anskaffningsvärde	3 271 534	3 271 534
Årets avskrivningar enligt plan	- 65 431 -	65 431
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	- 1 831 454 -	1 766 023
Redovisat värde	1 374 649 -	1 831 454
Fastighetsnät		
Årets avskrivning enligt plan	- 10 980 -	10 980
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	- 98 820 -	87 840
Redovisat värde	-	10 980
Säkerhetsdörrar		
Anskaffningsvärde	1 053 660	1 053 660
Årets avskrivning enligt plan	- 52 683 -	52 683
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	- 210 732 -	158 049
Redovisat värde	790 245	842 928
Utrustning tvättstugan		
Anskaffningsvärde	145 637	-
Årets avskrivning enligt plan	- 29 128	-
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	-	-
Redovisat värde	116 509	-
Not 5		
Eget kapital	2023	2022
Bundet eget kapital		
Inbetalda insatser	5 602 244	5 602 244
Upplåtelseavgift	5 055 610	5 055 610
Yttre underhållsfond	435 146	357 739
	11 093 000	11 015 593
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	311 833	355 302
Årets resultat	55 363	33 938
	367 196	389 240

os. Puc
 Lar LE
 M
 0900




Not 6	Yttre underhåll	Bal.resultat	Årets resultat
Förändring Fritt eget kapital			
Ingående saldo	357 739	355 302	33 938
Resultatdisposition	77 407	-43 469	-33 938
Utgående saldo	435 146	311 833	0

Not 7
Löner och arvoden
Föreningen har ingen anställd personal. Arvode till styrelsens ledamöter och suppleanter har utgått med 43 330 kr exkl.soc avgifter

Stockholm den 2024 -04- 23


Bertil Johansson

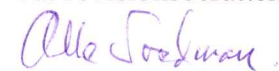

Ulf Nordström


Lena Ericsson



Christina Dafgård-Jusélius


Conny Andersson

Vår revisionsberättelse har avlämnats 2024-05-16


Olle Svedman

Extern revisor


Pär-Ola Larsson

Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Solsången 7

Organisationsnummer 716420-0672

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsbokslutet för Bostadsrättsföreningen Solsången 7 för år 2023.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsbokslutet inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Solsången 7:s finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

pu

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Solsången 7 för år 2023.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalande

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar det fria egna kapitalet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Strängnäs den 16 maj 2024

Olle Svedman

Extern revisor

Pär-Ola Larsson

Intern revisor