



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Solrosen Skövde



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Solrosen Skövde med säte i Skövde org.nr. 769633-0153 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Skövde kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kålgården 1	2019-01-23	2020
Rabatten 3	2019-01-23	2020
Komposten 4	2019-01-23	2020
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 272
9	p-platser	0
Totalt 41 objekt		2 272

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 2 rok, 16 st 3 rok, 8 st 4 rok.



Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

I dagsläget har föreningen inga planerade åtgärder för bostadshus eller pool.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 47 och under året har det tillkommit 9 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 46.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	152	70	153	239	0
Skuldsättning, kr/kvm	13 219	13 393	13 538	13 713	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 219	13 393	13 538	13 713	0
Räntekänslighet, %	14	16	19	19	0
Energikostnad, kr/kvm	175	147	131	146	0
Årsavgifter, kr/kvm	967	812	710	712	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	95	94	96	0
Totala intäkter, kr/kvm	982	860	756	743	0
Nettoomsättning, tkr	2 228	1 930	1 715	1 687	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-579	-339	-151	45	0
Soliditet, %	60	60	60	60	59

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per

kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Föreningens negativa resultat består till största delen av avskrivningar på 925 544 kr som inte påverkar kassaflödet. Även föreningens räntekostnader är en del av föreningens förlust, föreningen har haft räntekostnader på ca 1 017tkr under året. Styrelsen valde att höja årsavgifterna med 7% och värmen med 11% från årsskiftet.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	46 596 000	0	0	46 596 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	242 136	0	113 400	355 536
S:a bundet eget kapital, kr	46 838 136	0	113 400	46 951 536
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-348 335	-339 490	-113 400	-801 225
Årets resultat, kr	-339 490	339 490	-579 467	-579 467
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-687 825	0	-692 867	-1 380 692
S:a eget kapital, kr	46 150 311	0	-579 467	45 570 844

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 113 400 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-687 825
Årets resultat, kr	-579 467
Reservation till underhållsfond, kr	-113 400
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 380 692

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 380 692

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	-579 467 kr
Avsättning till underhållsfond	-113 400 kr
Disposition underhållsfond	<u>0 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	-113 400 kr
Resultat efter fondförändring	-692 867 kr

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 227 841	1 937 838
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 774	15 703
Summa Rörelseintäkter		2 231 615	1 953 541
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-667 932	-640 892
Övriga externa kostnader	Not 5	-66 617	-60 738
Personalkostnader	Not 6	-133 923	-58 779
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-925 544	-498 612
Summa Rörelsekostnader		-1 794 015	-1 259 021
Rörelseresultat		437 600	694 520
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	254	1 774
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 017 321	-1 035 784
Summa Finansiella poster		-1 017 067	-1 034 010
Resultat efter finansiella poster		-579 467	-339 490
Resultat före skatt		-579 467	-339 490
Årets resultat		-579 467	-339 490



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	75 697 612	76 623 156
Summa Materiella anläggningstillgångar		75 697 612	76 623 156
Summa Anläggningstillgångar		75 697 612	76 623 156

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	272 578	163 145
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	44 573	0
Summa Kortfristiga fordringar		317 150	163 145

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	0	272 235
Summa Kassa och bank		0	272 235
Summa Omsättningstillgångar		317 150	435 379

Summa Tillgångar		76 014 762	77 058 535
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	46 596 000	46 596 000
Fond för yttre underhåll	355 536	242 136
Summa Bundet eget kapital	46 951 536	46 838 136

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-801 225	-348 335
Årets resultat	-579 467	-339 490
Summa Ansamlad förlust	-1 380 693	-687 825

Summa Eget kapital

45 570 843 46 150 311

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	19 768 877	30 032 850
Summa Långfristiga skulder		19 768 877	30 032 850

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		10 263 973	396 036
Leverantörsskulder		58 977	50 679
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	24 212	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	327 881	428 660
Summa Kortfristiga skulder		10 675 042	875 375

Summa Skulder

30 443 919 30 908 225

Summa Eget kapital och skulder

76 014 762 77 058 535



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	437 600	694 520
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	925 544	498 612
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	925 544	498 612
Erhållen ränta	254	1 774
Erlagd ränta	-1 219 894	-804 412
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	143 504	390 494
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-44 580	-11
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	134 303	-33 417
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	89 724	-33 428
Kassaflöde från den löpande verksamheten	233 227	357 066
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-396 036	-330 030
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-396 036	-330 030
Årets kassaflöde	-162 809	27 036
Likvida medel vid årets början	435 138	408 103
Likvida medel vid årets slut	272 330	435 138



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för föregående år enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Övrigt

Då ny mall för årsredovisningen används avviker föregående års uppställning mot förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Bruttoomsättning

Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 831 968	1 607 904
Årsavgifter bostäder värme	364 596	237 384
Hyror garage och parkeringsplatser	21 525	48 450
El laddstolpar	13 650	22 050
Övriga intäkter	2 207	22 050

Summa Bruttoomsättning

	2 233 946	1 937 838
--	-----------	-----------

Hyresbortfall

	-6 105	0
--	--------	---

Summa

	-6 105	0
--	--------	---

Summa Nettoomsättning

	2 227 841	1 937 838
--	-----------	-----------

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättningar	3 641	3 400
Övriga intäkter	133	12 303

Summa Övriga rörelseintäkter

	3 774	15 703
--	-------	--------

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-128 557	-171 028
El	-47 271	-55 728
Uppvärmning	-214 155	-181 445
Vatten	-136 736	-95 909
Sophämtning	-62 564	-37 432
Fastighetsförsäkring	0	-37 967
Förvaltningsavtalskostnader	-65 869	-51 283
Övriga driftkostnader	-12 779	-10 100

Summa Driftskostnader

	-667 932	-640 892
--	----------	----------

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-8 090	0
	Administrationskostnader	-1 137	-16 801
	Extern revision	-51 750	-31 250
	Konsultkostnader	0	-10 969
	Föreningsverksamhet	-2 747	-1 718
	Övriga förvaltningskostnader	-2 893	0
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-66 617	-60 738
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse *	-100 858	-44 728
	Sociala avgifter	-31 690	-14 051
	Övriga personalkostnader	-1 375	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-133 923	-58 779
Föreningen har inte haft några heltidsanställda. *Föreningen har ändrat utbetalningsperiod. Föregående år och årets arvoden är båda utbetalda i år.			
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-825 544	-498 612
	Avskrivning pool	-100 000	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-925 544	-498 612
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	247	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	7	1 774
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	254	1 774
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 017 321	-1 035 250
	Övriga räntekostnader	0	-534
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 017 321	-1 035 784

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	60 327 000	62 327 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	15 792 000	15 792 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 000 000	0
	Årets investeringar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	78 119 000	78 119 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 495 844	-997 232
	Årets avskrivningar	-925 544	-498 612
	Återförda avskrivningar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-2 421 388	-1 495 844
	<i>Utgående redovisat värde</i>	75 697 612	76 623 156
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	37 800 000	37 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 112 000	5 112 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	42 912 000	42 912 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	31 683 000	31 683 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	31 683 000	31 683 000
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	272 330	162 904
	Skattekonto	248	241
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	272 578	163 145
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	39 124	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 449	0
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	44 573	0

Not 13 Kassa och bank 2024-12-31 2023-12-31*Kassa och bank*

Swedbank	0	700
Transaktionskonto SBC	0	118 772
Borgo räntekonto	0	152 763
<i>Summa Kassa och bank</i>	0	272 235

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek AB	1,58%	2025-06-18	9 999 949	132 012
Swedbank Hypotek AB	4,25%	2026-10-23	10 032 952	132 012
Swedbank Hypotek AB	4,25%	2026-10-23	9 999 949	132 012
			30 032 850	396 036

Långfristig del	19 768 877
Nästa års amortering av långfristig skuld	264 024
Lån som ska konverteras inom ett år	9 999 949
Kortfristig del	10 263 973
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	396 036
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 584 144
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,36%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2024-12-31 2023-12-31*Övriga skulder*

Källskatt	8 400	0
Sociala avgifter	8 798	0
Övriga kortfristiga skulder	7 014	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	24 212	0

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2024-12-31 2023-12-31*Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	192 452	162 904
Upplupna räntekostnader	63 183	265 756
Övriga upplupna kostnader	72 246	0
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	327 881	428 660

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Solrosen Skövde, org.nr. 769633-0153

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Solrosen Skövde för räkenskapsåret 2024. 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 december 2024 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.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 14 maj 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Solrosen Skövde för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 överträdelse 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Solrosen Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN HEDBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 11:12:04



THEO ERIXON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 12:11:21



RASMUS BALKEVÄRN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 12:46:32



GUSTAV LÖVING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-23 kl. 21:31:32



LISA LÖVING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-23 kl. 21:27:24



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 07:29:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Solrosen Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 07:31:03



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.