



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Solterrassen i Umeå



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Solterrassen i Umeå med säte i Umeå org.nr. 769631-7812 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2017-09-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Reparatören 2	2018-01-01	2018

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
42	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 260
36	carport varav 7 stycken med elladdning	0
7	p-platser	0
Totalt 85 objekt		3 260

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 18 st 2 rok, 13 st 3 rok, 8 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jan Carlström	Ordförande	2018-08-28	2024-07-26
Susanne Hallberg	Ordförande	2024-07-26	
Susanne Hallberg	Ledamot	2022-07-12	2024-07-26
Margareta Bäckström	Ledamot	2018-08-28	
Anders Brändström	Ledamot	2018-08-28	
Jan Nilsson	Ledamot	2020-06-24	2024-07-26
Britt-Louise Ericsson	Ledamot	2024-07-26	
Henrik Jönsson	Ledamot	2023-07-26	
Per Olofsson	Suppleant	2023-07-26	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Susanne Hallberg, Margareta Bäckström, Per Olofsson och Anders Brändström.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Margareta Bäckström, Jan Carlström och Susanne Hallberg.

Revisorer har varit: Inga-Maria Fransson med Håkan Lundgren som suppleant vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Karin Isaksson(sammanställande) Olof Gunnarsson och Maria Möller, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13. På stämman deltog 19 medlemmar varav 14 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes under året i samband med garantibesiktningen. De sista anmärkningarna på besiktningen utfördes av Skanska under hösten 2024.

Styrelsen planerar inga större underhåll de kommande året.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 62 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 63.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	31	67	218	280	288
Skuldsättning, kr/kvm	11 034	11 095	11 160	11 222	11 291
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 034	11 095	11 160	11 222	11 291
Räntekänslighet, %	14	18	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	162	159	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	782	692	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	87	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	905	791	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 896	2 579	2 473	2 471	2 423
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 775	-1 584	-1 092	-890	-858
Soliditet, %	76	76	76	76	76

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

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 31 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 8% fr.o.m 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid	Disposition av	Förändring	Belopp vid
	årets ingång	föregående års	under året*	årets utgång
Bundet eget kapital		resultat enligt		
		stämman's beslut		
Inbetalade insatser, kr	117 430 000	0	0	117 430 000
Upplåtelseavgifter, kr	2 889 869	0	0	2 889 869
Underhållsfond, kr	664 360	0	2 800	667 160
S:a bundet eget kapital, kr	120 984 229	0	2 800	120 987 029
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 034 879	-1 584 138	-2 800	-6 621 817
Årets resultat, kr	-1 584 138	1 584 138	-1 774 651	-1 774 651
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-6 619 017	0	-1 777 451	-8 396 468
S:a eget kapital, kr	114 365 212	0	-1 774 651	112 590 561

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 97 800 kr samt ianspråktagande skett med 95 000 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	-6 619 017
Årets resultat, kr	-1 774 651
Reservation till underhållsfond, kr	-97 800
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	95 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-8 396 468

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-8 396 468
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 896 026	2 579 784
Övriga rörelseintäkter		54 095	0
Summa Rörelseintäkter		2 950 121	2 579 784
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 433 932	-1 334 451
Övriga externa kostnader	Not 4	-76 872	-46 223
Personalkostnader	Not 5	-96 508	-105 204
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 802 354	-1 802 354
Summa Rörelsekostnader		-3 409 666	-3 288 231
Rörelseresultat		-459 545	-708 448
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		81 425	48 476
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 396 531	-924 166
Summa Finansiella poster		-1 315 106	-875 690
Resultat efter finansiella poster		-1 774 651	-1 584 138
Resultat före skatt		-1 774 651	-1 584 138
Årets resultat		-1 774 651	-1 584 138

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	145 839 646	147 638 562
Maskiner och andra tekniska anläggningar		36 684	40 123
Summa Materiella anläggningstillgångar		145 876 330	147 678 684
Summa Anläggningstillgångar		145 876 330	147 678 684
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 132	2 381
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	537 445	815 659
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		145 455	90 504
Summa Kortfristiga fordringar		688 032	908 543
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 9	2 500 000	2 500 000
Summa Kortfristiga placeringar		2 500 000	2 500 000
Summa Omsättningstillgångar		3 188 032	3 408 543
Summa Tillgångar		149 064 362	151 087 228

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	120 319 869	120 319 869
Fond för yttre underhåll	667 160	664 360
Summa Bundet eget kapital	120 987 029	120 984 229

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-6 621 817	-5 034 879
Årets resultat	-1 774 651	-1 584 138
Summa Ansamlad förlust	-8 396 468	-6 619 017

Summa Eget kapital

112 590 561 114 365 212

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	17 885 000	17 985 000
Summa Långfristiga skulder		17 885 000	17 985 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		18 085 000	18 185 000
Leverantörsskulder		112 794	153 085
Övriga kortfristiga skulder		924	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	390 083	398 931
Summa Kortfristiga skulder		18 588 801	18 737 016

Summa Skulder

36 473 801 36 722 016

Summa Eget kapital och skulder

149 064 362 151 087 228



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-459 545	-708 448
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 802 354	1 802 354
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 802 354	1 802 354
Erhållen ränta	84 355	122
Erlagd ränta	-1 396 233	-919 945
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	30 931	174 083
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-65 818	33 347
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-48 513	-27 913
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-114 331	5 434
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-83 400	179 517
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-200 000	-212 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	-212 500
Årets kassaflöde	-283 400	-32 983
Likvida medel vid årets början	3 307 662	3 340 645
Likvida medel vid årets slut	3 024 263	3 307 662

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.

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 maskiner och inventarier: 5 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.

Då fastigheten klassificeras som nyproduktion befrias föreningen från fastighetsskatt i 15 år.

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.

Byte av redovisningssystem

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkning har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad*	2 340 240	2 051 358
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	82 715	79 217
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	125 496	125 496
	Hyror garage och parkeringsplatser	324 480	319 780
	Övriga primära intäkter	36 554	15 613
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 909 485	2 591 464
	Hyresbortfall	-13 460	-11 680
	<i>Summa</i>	-13 460	-11 680
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 896 025	2 579 784

*I årsavgifter andelstalsfördelad ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten, värme och TV. Ett obligatoriskt tillägg tillkommer för bredband samt individuell mätning och debitering av hushållsel.

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-174 173	-252 968
	Snö och halk-bekämpning	-83 076	-88 369
	Reparationer	-39 582	-43 005
	Planerat underhåll	-95 000	0
	El	-196 129	-235 252
	Uppvärmning	-164 432	-149 419
	Vatten	-148 413	-132 597
	Sophämtning	-94 005	-77 269
	Fastighetsförsäkring	-52 713	-49 565
	Kabel-TV och bredband	-246 784	-193 952
	Förvaltningsavtalskostnader	-139 625	-112 056
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 433 932	-1 334 451

Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-12 583	-3 488
	Administrationskostnader	-30 366	-20 380
	Extern revision	-23 900	-13 750
	Föreningsverksamhet	-6 927	0
	Övriga förvaltningskostnader	-3 096	-8 605
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-76 872	-46 223

Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-2 000	-4 000
	Övriga arvoden	-78 727	-73 113
	Sociala avgifter	-13 781	-12 255
	Övriga personalkostnader	-2 000	-15 835
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-96 508	-105 204
Not 6	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	-1 798 915	-1 798 915
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-3 439	-3 439
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 802 354	-1 802 354
Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	120 672 276	120 672 275
	Ingående anskaffningsvärde mark	36 851 774	36 851 774
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	157 524 050	157 524 049
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 885 489	-8 086 573
	Årets avskrivningar	-1 798 915	-1 798 915
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-11 684 404	-9 885 488
	<i>Utgående redovisat värde</i>	145 839 646	147 638 561
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	84 000 000	84 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	21 000 000	21 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	105 000 000	105 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	37 270 000	37 270 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	37 270 000	37 270 000

Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	524 263	807 662
Övriga fordringar	13 182	7 996
<i>Summa Övriga fordringar</i>	537 445	815 659

Not 9	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
-------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	2 500 000	2 500 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	2 500 000	2 500 000

Not 10	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>
Nordea	2,72%	2026-12-16	17 985 000	100 000
Nordea	4,43%	2025-06-18	8 992 500	50 000
Nordea	4,53%	2025-06-18	8 992 500	50 000
			35 970 000	200 000

Långfristig del	17 885 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	100 000
Lån som ska konverteras inom ett år	17 985 000
Kortfristig del	18 085 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	200 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	800 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,60%
Finns swap-avtal	Nej

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	222 719	222 298
Upplupna räntekostnader	51 785	51 487
Övriga upplupna kostnader	115 579	125 146
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	390 083	398 931

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 Brf Solterrassen i Umeå, org.nr. 769631-7812

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solterrassen i Umeå för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda 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.

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

Styrelsens ansvar

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

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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. Risker 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Solterrassen i Umeå för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens löpande drift, amorteringar samt avsättning till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Inga-Maria Fransson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

SUSANNE HALLBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 15:39:24



HENRIK JÖNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 17:15:57



BRITT-LOUISE ERICSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 15:59:15



MARGARETA BÄCKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 16:06:46



ANDERS BRÄNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 16:00:37



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 21:48:02



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 21:45:50



HSB – där möjligheterna bor

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 föreningsstämman 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.

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Publik årsredovisning - 2025-05-20T141053.575

Unikt dokument-id:

6ea80115-097b-45d5-8060-bd6b7aece3d9

Dokumentets fingeravtryck:

**2b5a4332b45698778c3d5fa22a6b685aa661b55e660b71b2580601a10708969e653aeb1fbbb9acf9
31af082d9eb7b0899c7dbdac8eb0dcbdf8e627bd8fb8c481**

Undertecknare



Inga-Maria Fransson

Brf Solterrassen i Umeå (769631-7812)

E-post: ingamaria.fransson@gmail.com

Enhet: Chrome 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer: 31.208.7.201

Signerad med BankID: INGA-MARIA
FRANSSON (19510825****)

Betrodd tidsstämpel:
2025-05-21 09:33:46 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2025-05-21 09:33:46 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2025-05-21 09:33:46 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Inga-Maria Fransson (ingamaria.fransson@gmail.com)
Enhet: Chrome 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 31.208.7.201 - IP Plats: Umeå, Sweden

2025-05-21 09:33:45 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Inga-Maria Fransson (ingamaria.fransson@gmail.com)
Enhet: Chrome 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 3.172.17.23 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-05-21 09:32:59 UTC

Dokumentet öppnades av Inga-Maria Fransson (ingamaria.fransson@gmail.com)
Enhet: Chrome 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 31.208.7.201 - IP Plats: Umeå, Sweden

2025-05-21 09:00:20 UTC

Dokumentet lästes igenom av Anton Sällström (anton.sallstrom@hsb.se)
Enhet: Chrome 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 195.67.151.34 - IP Plats: Jönköping, Sweden

2025-05-21 09:00:10 UTC

Dokumentet öppnades av Anton Sällström (anton.sallstrom@hsb.se)
Enhet: Chrome 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 195.67.151.34 - IP Plats: Jönköping, Sweden

2025-05-21 08:34:35 UTC

Dokumentet skickades till Anton Sällström (anton.sallstrom@hsb.se)
Enhet: Chrome 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 37.233.68.134 - IP Plats: Södra Sunderbyn, Sweden

2025-05-21 08:34:34 UTC

Dokumentet skickades till Inga-Maria Fransson (ingamaria.fransson@gmail.com)
Enhet: Chrome 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 37.233.68.134 - IP Plats: Södra Sunderbyn, Sweden

2025-05-21 08:34:33 UTC

Dokumentet förseglades av Urban Nilsson (Urban.nilsson@hsb.se)
Enhet: Chrome 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 37.233.68.134 - IP Plats: Södra Sunderbyn, Sweden

2025-05-21 08:33:29 UTC

Dokumentet skapades av Urban Nilsson (Urban.nilsson@hsb.se)
Enhet: Amazon CloudFront on Unknown ()
IP nummer: 51.12.217.252



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.